Cena numeru 30 gr. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.
Nr 5-6. Warszawa, czerwiec 1938 r. Rok I.

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA i ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK
pod redakcją **Adwokata Dr Stefana Cypina**

TREŚĆ NUMERU:

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr 6, tel. 336-53. **Administracja:** ul. Królewska 25, tel. 239-18.
Przedst. administracji na woj. Lwowskie: „Gazeta Mieszkaniowa" Lwów, Pasaż Hausmana 7, tel. 107-59.
Prenumerata roczna złotych 3.

Doniosłe zmiany w prawodawstwie budowlanym

Rada Ministrów ogłosiła ostatnio w „Dzienniku Ustaw" z dnia 7 maja 1938 r. nowe rozporządzenie „O przygotowaniu w czasie pokoju obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej w dziedzinach regulacji i zabudowania osiedli oraz budownictwa publicznego i prywatnego", wprowadzające zasadnicze zmiany do dotychczasowego budownictwa mieszkaniowego *).

W myśl tego rozporządzenia największy procent zabudowy działki w stosunku do całej powierzchni działki może wynosić 45% — i to przy zabudowie zwartej, w istniejących dzielnicach śródmiejskich, przy czym odległość między blokami budowlanymi wewnątrz musi wynosić co najmniej 25 m. O ile na danej działce nie jest jeszcze przekroczony przepisowy procent zabudowy, wówczas można zwiększyć go o 10% dla wzniesienia parterowych garaży wysokości do 3,50 m.

*) tekst tego rozporządzenia zamieszczamy na str. 2 niniejszego numeru.

Wznoszenie w podwórzach budynków jednotraktowych — oświetlonych jednostronnie — zostaje zbronione, z wyjątkiem budynków gospodarczych (np. garaży, ale do wysokości 3,50 m nad terenem).

Bramy w domach o zabudowie zwartej przy 3 i więcej kondygnacjach muszą być zaopatrzone w przewiewne zamknięcia, a ich szerokość musi wynosić co najmniej szóstą część długości frontu domu.

Fundamenty murów zewnętrznych budynków o 4 i więcej kondygnacjach, względnie wyższych od 16 m, muszą być zagłębione co najmniej 2,50 m poniżej terenu.

Zabronione zostaje wykonywanie z drzewa ścian zewnętrznych, filarów nośnych, stropów oraz konstrukcji dachowej (za wyjątkiem budynków parterowych oraz budynków wolnostojących i bliźniaczych o kubaturze do 1000 m sześciennych względnie budynków tymczasowych).

Stropy mają być wykonane z materiałów og-

niotrwałych, a dach z płyty żelazo-betonowej grubości co najmniej 8 cm lub z żelaza, przykrytego płytami niezapalnymi, równoważnymi pod względem wytrzymałości na przebicie 8-centymetrowej płycie żelazo-betonowej.

Budynek o 5 i więcej kondygnacjach lub wyższy ponad 16 m nie może być wzniesiony z konstrukcji ceglanej, lecz szkieletowej, tj. żelaznej lub żelazo-betonowej.

Wreszcie każdy nowowzniesiony budynek mieszkalny o kubaturze ponad 2.500 m sześc. musi posiadać w piwnicach dla swych lokatorów schron przeciwlotniczy o dwóch wejściach z przedsionkami, kryty stropem żelazo-betonowym grubości co najmniej 30 cm. Wielkość samego schronu ma być obliczona w stosunku na jednego mieszkańca domu: 1 m kwadratowy powierzchni i 3 m sześc. powietrza, przy czym wysokość schronu musi wynosić co najmniej 2,20 m.

Rozporządzenie powyższe weszło w życie z dniem 15 maja b. r.

Przepisów tych nie stosuje się do budynków, wznoszonych na podstawie pozwoleń uzyskanych przed wejściem powyższego rozporządzenia w życie oraz do budynków, wznoszonych na podstawie pozwoleń, uzyskanych po wejściu w życie powyższego rozporządzenia, ale w wypadkach, gdy podanie o pozwolenie na budowę zostało wniesione przed jego ogłoszeniem, a sama budowa została rozpoczęta w okresie najdalej jednego miesiąca od daty uzyskania pozwolenia na budowę.

Inż. I. Cw.

Rozporządzenie Rady Ministrów

z dnia 29 kwietnia 1938 r.

o przygotowaniu w czasie pokoju obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej w dziedzinach regulacji i zabudowania osiedli oraz budownictwa publicznego i prywatnego

(Dz. Ustaw Nr 32, poz. 278).

Na podstawie art. 5 pkt 3, 4, 5 i 6 ustawy z dnia 15 marca 1934 r. o obronie przeciwlotniczej i przeciwgazowej (Dz. U. R. P. Nr 80, poz. 742) zarządza się co następuje:

Przepis wstępny.

§ 1. Artykuły, powołane w rozporządzeniu niniejszym bez bliższego określenia, oznaczają artykuły rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr 23, poz. 202) w brzmieniu roporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 3 grudnia 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr 86, poz. 663) i z dnia 28 grudnia 1934 r. (Dz. U. R. P. Nr 110, poz. 976) oraz ustawy z dnia 14 lipca 1936 r. (Dz. U. R. P. Nr 56, poz. 405). Paragrafy, powołane bez bliższego określenia, oznaczają paragrafy rozporządzenia niniejszego.

Plany zabudowania.

§ 2. Nowe osiedla i nowe dzielnice należy tak projektować, by części osiedli, przeznaczone pod zabudowę, posiadały kształt nieregularny, w każdym zaś razie odbiegający od formy koła lub kwadratu.

§ 3. (1) Układ arterii komunikacyjnych zasadniczo powinien być prostolinijny i jeśli temu nie stoją na przeszkodzie względy zdrowotne lub inne, w miarę możności zgodny co do kierunku z wiatrami, najczęściej panującymi w danej okolicy.

(2) W razie, gdyby kierunek arterii komunikacyjnej był niekorzystny dla właściwego nasłonecznienia budynków przy zastosowaniu zabudowania zwartego, równoległego do ulicy, wówczas należy w miarę możności zastosować zabudowanie, prostopadłe do niej.

§ 4. (1) Odległość pomiędzy frontowymi liniami zabudowania przy głównych arteriach komunikacyjnych, biegnących szlakiem dróg państwowych i wojewódzkich, albo stanowiących, czy mających stanowić bezpośrednie przedłużenie takich dróg, powinna wynosić co najmniej 60 m.

(2) Jeśli przeprowadzenie arterii, określonej w ust. (1), z zachowaniem odległości 60 m pomiędzy frontowymi liniami zabudowania jest utrudnione ze względu na znaczną ilość istniejących budynków, wówczas należy założyć dodatkową arterię odciążającą.

§ 5. (1) Odległość pomiędzy frontowymi liniami zabudowania przy głównych arteriach komunikacyjnych, z wyjątkiem arterii, określonych w § 4 ust. (1), oraz przy arteriach odciążających, określonych w § 4 ust. (2), powinna wynosić co najmniej 34 m.

(2) Jeśli przeprowadzenie głównej arterii komunikacyjnej, nie biegnącej szlakiem drogi państwowej lub wojewódzkiej, z zachowaniem odległości 34 m pomiędzy frontowymi liniami zabudowania jest utrudnione ze względu na znaczną ilość istniejących budynków, wówczas należy założyć dodatkową arterię odciążającą o podanej wyżej odległości pomiędzy frontowymi liniami zabudowania.

§ 6. (1) Odległość pomiędzy frontowymi liniami zabudowania przy ulicach, nie będących głównymi arteriami komunikacyjnymi, powinna wynosić co najmniej:

1) 18 m — jeżeli przy ulicy ma być dopuszczone wznoszenie budynków o wysokości, nie przewyższającej 16 m;

2) 22,5 m — jeżeli przy ulicy ma być dopuszczone wznoszenie budynków o wysokości od 16 do 19 m;

3) półtora najwyższej dopuszczalnej wysokości budynków, jeżeli przy ulicy ma być dopuszczone wznoszenie budynków wyższych niż 19 m.

(2) Odstępstwa od norm powyższych są dopuszczalne w przypadkach, gdy ze względu na znaczną ilość istnieją-

cych już budynków zastosowanie tych norm jest szczególnie uciążliwe.

§ 7. Zakładanie ulic zamkniętych budynkami (ślepych) jest zabronione. Przepis powyższy nie dotyczy ulic, przeznaczonych wyłącznie dla komunikacji pieszej.

§ 8. (1) Wielkomiejskie ośrodki o zagęszczonym zabudowaniu, skupiające siedziby handlu, przemysłu i administracji, jak również gęsto zabudowane dzielnice mieszkaniowe należy rozluźniać przez wprowadzenie jak największej ilości terenów niezabudowanych.

(2) Poszczególne dzielnice, a także ich części, powinny być przedzielane terenami wolnymi od zabudowy, w postaci ogrodów, placów publicznych, pasm zieleni itp., zadrzewionych, zakrzewionych lub obsianych trawą.

(3) Obszarom zadrzewionym należy w planie zabudowania nadać przeznaczenie, zapewniające zachowanie istniejącego drzewostanu, a w szczególności przeznaczać je na parki, kulturę leśną lub ogrodową itp.

§ 9. Przy zakładaniu nowych osiedli i nowych dzielnic co najmniej 40% całego obszaru nowopowstającego osiedla albo nowozakładanej dzielnicy należy przeznaczać na skwery, parki, ogrody, place sportowe i tym podobne cele, na lotniska, porty wodne i tym podobne urządzenia komunikacyjne oraz na zakłady i urządzenia użyteczności publicznej, jeżeli te zakłady i urządzenia nie są budynkami nadziemnymi, wreszcie na uprawę leśną, rolę ogrodową, ogrodniczą lub inną podobną, łącznie z terenami, stanowiącymi część działek budowlanych i położonymi wewnątrz bloków budowlanych, jeżeli odległość pomiędzy tylnymi liniami zabudowania wynosi co najmniej 40 m; na cele zaś budowlane oraz pod arterie komunikacyjne razem z urządzeniami pomocniczymi nie można przeznaczać więcej niż 60% tegoż obszaru.

§ 10 Gmachów, przeznaczonych dla instytucyj o istotnym znaczeniu dla normalnego działania organizmu państwowego, nie należy skupiać, zwłaszcza, jeżeli swoją wysokością lub masą miałyby wyróżniać się spośród otoczenia.

§ 11. (1) Dzielnice przemysłowe należy zakładać o małych powierzchniach i w znacznych odległościach jedne od drugich.

(2) Dzielnice przemysłowe o większych powierzchniach można zakładać wówczas, gdy względy bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzkiego albo poważne względy gospodarcze stoją na przeszkodzie zastosowaniu przepisu ust. (1). W tym przypadku obszary dzielnic przemysłowych należy podzielić na części, odgraniczone od siebie za pomocą pasm niezabudowanych o szerokości co najmniej 150 m, zadrzewionych, zakrzewionych, obsianych trawą albo przeznaczonych pod uprawę rolną, ogrodniczą itp.

§ 12 (1) Stosunek powierzchni dzielnic przemysłowych w miastach, z wyłączeniem powierzchni pasm niezabudowanych, określonych wyżej w § 11 ust. (2), do powierzchni całego miasta nie powinien przekraczać 1 : 7.

(2) Stosunek powierzchni, określony w ust. (1) powinien być zachowany i wówczas, gdy w braku planu zabudowania przeznaczenie terenów pod budowę zakładów przemysłowych szkodliwych i uciążliwych ustalają na podstawie art. 322 rady miejskie albo władze, powołane do udzielania pozwoleń na budowę budynków przemysłowych.

(3) Przekroczenie określonego w ust. (1) stosunku może nastąpić w przypadkach wyjątkowych, ze względu na potrzebę rozbudowy istniejących lub powstawania nowych zakładów przemysłowych, za zgodą Ministra Przemysłu i Handlu, udzieloną w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych.

§ 13. Tylne linie zabudowania przy zabudowie zwartej należy tak ustalać, aby pomiędzy nimi wewnątrz bloków budowlanych pozostawały pasma wolne od zabudowy o szerokości co najmniej 25 m. Pasma takie w miarę możności powinny tworzyć ciągły układ terenów, przechodzących przez przyległe bloki i łączących się z przestrzeniami, wolnymi od zabudowy.

§ 14. (1) Dwa przeciwległe boki bloków, przeznaczonych pod zabudowę zwartą, powinny być wyłączone z zabudowy.

(2) Odstępstwa od przepisu ust. (1) są dopuszczalne w przypadkach, gdy to jest konieczne ze względu na lokalne warunki, z tym jednak, że w zabudowaniu bloku z przeciwległych stron powinny być przewidziane dwie przerwy, zapewniające w dostatecznym stopniu przewiew bloku, każda o szerokości, wynoszącej co najmniej 12 m.

(3) Przepisów ust. (1) i (2) nie stosuje się do bloków istniejących całkowicie obrzeżnie obudowanych, jeżeli konieczność pozostawienia takiego sposobu zabudowania będzie uzasadniona względami natury gospodarczo-finansowej lub zabytkowej.

§ 15. W przypadkach wyjątkowych, zasługujących na uwzględnienie, Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych może zezwolić na odstępstwa od przepisów, zawartych w §§ 2—11 oraz 13, nie przewidziane w tych paragrafach, na odstępstwa zaś od przepisów, zawartych w § 12 — w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych i Ministrem Przemysłu i Handlu.

§ 16 W razie, gdy w planach zabudowania, które zostały zatwierdzone albo uprawomocniły się przed wejściem w życie rozporządzenia niniejszego, przewiduje się zabudowanie więcej niż 60% powierzchni terenów budowlanych organa, powołane do sporządzania planów zabudowania, obowiązane są rozważyć możliwość zmiany planów zabudowania w kierunku obniżenia procentu zabudowania i ewentualnie takich zmian dokonać (art. 51).

Zadrzewienie, zakrzewienie i obsianie trawą.

§ 17. (1) Zabrania się zmiany uprawy leśnej na inny rodzaj użytkowania, a także usuwania zadrzewienia na gruntach nieleśnych bez uprzedniego uzyskania pozwolenia władz. wymienionych w ust. 4:

1) jeżeli powierzchnia gruntu leśnego lub innego obszaru zadrzewionego, położonego na terenach, określonych w ust. (2), chociażby będącego własnością kilku osób, wynosi w obrębie granic administracyjnych gmin miejskich więcej niż 1 ha, a poza tymi granicami — więcej niż 2 ha,

2) na obszarach, które w zatwierdzanym planie zabudowania na podstawie art. 10 pkt 1 lit d) przeznaczone zostały na uprawę leśną, ogrodowa, itp.

(2) Przepis ust. (1) pkt 1) stosuje się na terenach, położonych w obrębie granic administracyjnych miast, wydzielonych z powiatowych związków samorządowych oraz na terenach, przylegających do tych miast, w promieniu: 50 km od wspomnianych granic, gdy chodzi o miasta powyżej 500.000 mieszkańców, i 30 km — gdy chodzi o inne miasta, wydzielone z powiatowych związków samorządowych.

(3) Przepis ust. (1) nie dotyczy usuwania poszczególnych drzew, gdy dany obszar zostanie ponownie zadrzewio-

ny. Zadrzewienie powinno nastąpić najpóźniej w okresie 1 roku od dnia usunięcia drzewostanu.

(4) Zezwolenia, przewidzianego w ust. (1) udzielają, w porozumieniu z właściwym terytorialnie dowódcą okręgu korpusu:

1) o ile chodzi o tereny, należące do państwowego gospodarstwa leśnego, Minister Rolnictwa i Reform Rolnych lub upoważnione przez niego organa Lasów Państwowych,

2) o ile chodzi o tereny lasów, nie stanowiących własności Państwa, władze uprawnione na podstawie przepisów o ochronie lasów, nie stanowiących własności Państwa, do wydawania decyzyj o zmianie uprawy leśnej na inny rodzaj użytkowania,

3) o ile chodzi o tereny zakładów górniczych, prezes wyższego urzędu górniczego,

4) o ile chodzi o wszystkie inne tereny, właściwi terytorialnie wojewodowie, a na obszarze m. st. Warszawy — Komisarz Rządu.

§ 18. (1) Tereny, przeznaczone w zatwierdzonym planie zabudowania na podstawie art. 10 pkt 1 lit. d) na uprawę leśną, ogrodową, ogrodniczą itp., powinny być doprowadzone do stanu, zgodnego z przeznaczeniem, określonym w planie zabudowania, w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia niniejszego albo od dnia uprawomocnienia się planu zabudowania.

(2) Wojewoda może nakazać zadrzewienie lub zakrzewienie w okresie przezeń oznaczonym obszarów, położonych na terenach określonych w § 17 ust. (2), jeżeli obszary te nie są użytkowane w sposób, gospodarczo uzasadniony. Na obszarach zakładów górniczych powyższe uprawnienia służą prezesowi wyższego urzędu górniczego.

§ 19. Części działek budowlanych, nie przeznaczone do zabudowania, komunikacji, dla celów sportowych, ogrodniczych itp., powinny być zadrzewione, zakrzewione lub obsiane trawą w okresie 3 lat od dnia uprawomocnienia się planu zabudowania ,a w braku planu zabudowania — od daty oddania do użytku budynku lub budynków, wzniesionych na działce, bądź od dnia wejścia w życie rozporządzenia niniejszego.

Zabudowanie działek.

§ 20 (1) W razie, gdy osiedle planu zabudowania nie posiada albo gdy zatwierdzony lub prawomocny plan zabudowania przed wejściem w życie rozporządzenia niniejszego nie ustalił norm określających, jaka część działki budowlanej może być zabudowana, procent zabudowania powierzchni działki przy wznoszeniu nowych budynków lub przy gruntownej przebudowie istniejących w stosunku do całej powierzchni działki nie może przewyższać:

1) w blokach o zabudowaniu zwartym, które zostaną uznane w planie zabudowania za przeznaczone na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem zakładów przemysłowych nieszkodliwych i nieuciążliwych w myśl art. 10 pkt 1 lit. f), albo w których plan zabudowania dopuści urządzanie wszelkich zakładów handlowych i rzemieślniczych na podstawie art. 11 lit. d) oraz w blokach budowlanych o zabudowaniu zwartym, w przeważającej mierze zabudowanych, położonych w śródmiejskich dzielnicach istniejących o charakterze handlowym — 45%;

2) w blokach o zabudowaniu zwartym, poza określonymi wyżej w pkt 1), położonych w dzielnicach mieszkaniowych — 35%;

3) w dzielnicach mieszkaniowych o zabudowaniu luźnym lub grupowym — 25%.

(2) W przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, — wojewoda, a w Warszawie — prezydent miasta, mogą pozwolić w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu na powiekszenie norm, określonych w ust. (1) pkt 1) i 2), — o 15% powierzchni działek i normy określonej w ust. (1) pkt 3) — o 10% powierzchni działek dla bloków w przeważającej części już zabudowanych oraz dla bloków lub działek, na których ze względu na lokalne warunki, zastosowanie wspomnianych wyżej norm byłoby utrudnione. Nie dotyczy to działek, znajdujących się w blokach o zwartym sposobie zabudowania, jeżeli nie zabudowano powyżej 20% powierzchni całego bloku oraz działek o powerzchni, wynoszącej co najmniej 0,25 ha.

(3) Dla działek specjalnie korzystnie usytuowanych przy placach i ulicach, jak np. działki narożne, jak również dla działek, które ze względu na ich małe rozmiary albo kształt nie mogły być zabudowane przy zachowaniu przepisów ust. (1) i (2), dopuszczalne są odstępstwa od przepisów, zawartych w tych ustępach, za zgodą wojewody, a w Warszawie — prezydenta miasta, działających w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu.

(4) Przy sporządzaniu planów zabudowania może być dopuszczony dla poszczególnych działek wyższy procent zabudowania niż wymagany stosownie do przepisów ust. (1) i (2), pod warunkiem, że przeciętny procent zabudowania bloku nie może przewyższać wyżej podanych norm.

(5) Przepisy paragrafu niniejszego stosuje się również przy zabudowaniu działek budynkami, przeznaczonymi na zakłady przemysłowe, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 21. (1) Przepisów § 20 nie stosuje się przy budowie garaży podziemnych oraz schronów przeciwlotniczych podziemnych, położonych w całej ich wysokości poniżej otaczającego terenu, jeżeli przez budowę nie zmienia się poziomu terenu, położonego nad garażem albo schronem.

(2) Wojewoda, a w Warszawie prezydent miasta mogą pozwolić w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu na wzniesienie garaży i schronów przeciwlotniczych określonych w ust. (1), co najwyżej o 1 m ponad poziom otaczającego terenu z zastrzeżeniem urządzenia nad garażem lub schronem zieleńca, obsianego trawą albo zakrzewionego. Na obszarach zakładów górniczych powyższe uprawnienia służą prezesowi wyższego urzędu górniczego, działającemu w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu.

(3) Przy budowie garaży naziemnych na działkach, na których nie są przekroczone procentowe normy zabudowania, określone w § 20 ust. (1), zezwala się na przekroczenie procentu zabudowania, dozwolonego na podstawie tegoż § 20 ust. (1) o 10% powierzchni działki. Na powiększonej w sposób powyższy powierzchni mogą być wznoszone tylko garaże parterowe o wysokości co najwyżej 3,5 m. W tych przypadkach garaże mogą być wzniesione poza tylnymi i wewnętrznymi liniami zabudowania.

(4) Poza powierzchnią, obliczoną według zasad ust. (3), zabronione jest wznoszenie na działkach garaży zarówno stałych jak i tymczasowych lub przenośnych.

§ 22. (1) W razie, gdy szczegółowy zatwierdzony albo prawomocny plan zabudowania przed wejściem w zycie rozporządzenia niniejszego nie ustalił norm, określających

odległości pomiędzy budynkami w podwórzu, odległość pomiędzy nowowznoszonym budynkiem, przeznaczonym na pobyt ludzi, a jakimkolwiek innym nie może być mniejsza niż 10 m i powinna co najmniej równać się:

1) wysokości wyższego z przeciwległych budynków, jeżeli żaden z nich nie jest wyższy niż 16 m i nie posiada więcej niż 4 kondygnacje,

2) pięciu czwartym wysokości wyższego budynku, jeżeli wysokość chociażby jednego z przeciwległych budynków wynosi więcej niż 16 m albo budynek posiada co najmniej 5 kondygnacji.

(2) Odległość nowowznoszonych budynków, przeznaczonych na pobyt ludzi, od granic działki powinna wynosić co najmniej połowę odległości, określonej w ust. (1), jeżeli przepisy obowiązujące nie wymagają zachowania większych odległości. Odległość ta może być zmniejszona w razie, gdy jest prawnie zapewnione niezabudowanie sąsiedniej działki do takiej odległości, że pomiędzy budynkami na przyległych działkach zostanie zachowana odległość, wymagana stosownie do przepisu ust. (1).

(3) Przepisów ust. (1) i (2) nie stosuje się w przypadkach, gdy jeden z przeciwległych budynków jest budynkiem parterowym o wysokości, nie przekraczającej 3,5 m, nie przeznaczonym na pobyt ludzi, jak np. garażem, jak również w przypadkach, gdy żadna z przeciwległych ścian budynków sąsiednich bądź ściana budynku, znajdująca się w pobliżu granicy działki, nie posiada okien, albo też, gdy chodzi o ściany, przylegające do przerw w zabudowaniu, określonych w § 14 ust. (2). Przepisy ust. (1) i (2) nie dotyczą również budynków zakładów przemysłowych, nie będących budynkami, przeznaczonymi do użytku publicznego, albo garażami.

(4) Odstępstwa od przepisów ust. (1) i (2) są dopuszczalne:

1) w przypadkach, gdy dla wyrównania wysokości budynków, położonych przy ulicy, konieczne jest przekroczenie dopuszczalnej wysokości co najwyżej o 2 m — za zgodą właściwej władzy budowlanej;

2) w przypadkach, gdy co najmniej 50% długości frontu bloku, przylegającego do odcinka ulicy pomiędzy najbliższymi ulicami poprzecznymi, jest zabudowane budynkami nie czyniącymi zadość przepisom ust. (1) lub (2) — za zgodą wojewody, a w Warszawie prezydenta miasta, działających w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu;

3) w przypadkach wznoszenia budynków wieżowych — za zgodą Ministra Spraw Wewnętrznych, działającego w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych.

§ 23. (1) Zabrania się wznoszenia w podwórzach:

1) budynków jednotraktowych, jednostronnie oświetlonych oraz

2) budynków, bezpośrednio przylegających do tylnych lub bocznych granic działek budowlanych, jeśli plan zabudowania nie przewiduje możliwości wznoszenia takich budynków.

(2) Przepisów ust. (1) nie stosuje się do budynków gospodarczych, jak garaże, o wysokości nie przekraczającej 3,5 m oraz do budynków tymczasowych, określonych w art. 195.

§ 24. (1) W przypadkach, gdy stosownie do przepisów obowiązujących wymagane jest urządzanie bram, bramy w nowowznoszonych budynkach o 3 lub więcej kondygnacjach, stawianych w sposób zwarty, powinny być zaopatrzone w łatwo przewiewne zamknięcia. Szerokość tych bram powinna wynosić co najmniej 1/6 długości najdłuższego frontu budynku, a wysokość — co najmniej 3,6 m. Przy większej rozpiętości bramy dopuszcza się zastosowanie zespołu słupów, podtrzymujących strop nad bramą. W budynkach o dłuższym froncie może być urządzone kilka bram o ogólnej szerokości, wynoszącej co najmniej 1/6 długości frontu. Oprócz zamknięć przewiewnych, bramy mogą posiadać od strony wewnętrznej dodatkowe zamknięcia pełne.

(2) Przepisu ust. (1) nie stosuje się w przypadkach, gdy blok budowlany nie jest i nie może być obudowany obrzeżnie w sposób zwarty więcej niż z 2 stron lub gdy istnieją lub mają być pozostawione w nim dwie albo więcej przerw w zabudowaniu, każda o szerokości co najmniej 12 m, a ponadto działka nie jest otoczona ze wszystkich stron budynkami.

(3) W przypadkach zasługujących na uwzględnienie właściwa władza może zezwolić na odstępstwa od przepisu, zawartego w ust. (1).

Ogrodzenia.

§ 25. (1) Nowowznoszone ogrodzenia działek i nieruchomości, zarówno od ulic i placów publicznych, jak i od strony działek i nieruchomości przyległych, powinny być łatwo przewiewne, z wyjątkiem czasowych ogrodzeń z drzewa. Podmurowanie ogrodzeń nie może być wyższe niż 1 m.

(2) W przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, właściwa władza może pozwolić na zastosowanie ogrodzenia, nie czyniącego zadość wymaganiom ust. (1).

Konstrukcje budynków.

§ 26. (1) Fundamenty konstrukcji nośnych ścian zewnętrznych budynków o 4 kondygnacjach i wyższych i w ogóle budynków o wysokości, przekraczającej 16 m, powinny być założone na głębokości co najmniej 2,5 m poniżej poziomu chodnika, bądź otaczającego terenu.

(2) W przypadkach, gdy ze względu na lokalne warunki jest niemożliwe założenie fundamentów do głębokości, podanej w ust. (1), wojewoda, a w Warszawie prezydent miasta, mogą pozwolić w porozumieniu z właściwym terytorialnie dowódcą okręgu korpusu na mniejsze zagłębienie fundamentów, określonych w tym że ust. (1), z równoczesnym określeniem sposobu ich wykonania. Gdy chodzi o budynki, określone w art. 348, powyższe uprawnienia służą prezesowi wyższego urzędu górniczego, działającemu w porozumieniu z terytorialnie właściwym dowódcą okręgu korpusu.

§ 27. (1) Zabrania się częściowo podpiwniczania budynków o trzech i większej ilości kondygnacji oraz budynków wyższych niż 12 m bez zachowania warunku, określonego niżej w ust. (2).

(2) W razie częściowego podpiwniczania budynku, określonego w ust. (1), część podpiwniczona powinna posiadać konstrukcję, niezależną od konstrukcji części budynku niepodpiwniczonej (dylatacja).

§ 28. W przypadkach wznoszenia budynku przy granicy działki z wykorzystaniem wspólnego muru ogniochronnego, istniejącego przy jej granicy, konstrukcja wznoszonego budynku powinna być niezależna od wspomnianego muru ogniochronnego, jeżeli głębokość fundamentów nowowznoszonego budynku różni się od głębo-

kości fundamentów budynku sąsiedniego, przyległego do granicy.

§ 29. (1) Wykonywanie ścian zewnętrznych i nośnych, filarów nośnych i konstrukcji dachów z drzewa jest zabronione, z wyjątkiem przypadków, określonych niżej w ust. (2).

(2) Konstrukcje wymienione w ust. (1), mogą być wykonywane z drzewa: 1) w budynkach wolnostojących i bliźniaczych o kubaturze nie przewyższającej 1000 m^3, 2) w budynkach parterowych oraz 3) w budynkach tymczasowych, określonych w art. 195.

§ 30. (1) Konstrukcje budynków o 5 kondygnacjach i wyższych i w ogóle budynków o wysokości, przekraczającej 16 m, powinny być wykonywane jako szkieletowe: żelazne (stalowe) obetonowane lub obłożone cegłą na zaprawie cementowej, albo żelazobetonowe. Wykonywanie konstrukcji tych budynków z cegły jest zabronione.

(2) Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych może zezwalać na określony przeciąg czasu na wznoszenie niektórych kategorii budynków bez zachowania przepisu ust. (1). Zezwolenia te mogą dotyczyć całego obszaru Państwa bądź poszczególnych miejscowości.

§ 31. W budynkach, nie podpadających pod przepisy § 30, posiadających trzy lub wiecej kondygnacji, przy budowie ścian zewnętrznych z cegły powinna być stosowana zaprawa półcementowa.

§ 32. (1) W budynkach, nie podpadających pod przepisy § 30, posiadających trzy lub więcej kondygnacji, wszystkie stropy powinny być połączone ze ścianami za pomocą wieńców betonowych lub żelazobetonowych.

(2) Przy stosowaniu stropów o dźwigarach żelaznych, dźwigary należy zamocować w wieńcach betonowych lub żelazobetonowych.

§ 33. (1) Stropy i sklepienia w budynkach, przeznaczonych do użytku publicznego, oraz w budynkach mieszkalnych, z wyjątkiem budynków, określonych w § 29 ust. (2), powinny być wykonane z kamienia naturalnego, betonu, cegły i tym podobnych materiałów ogniotrwałych.

(2) Wytrzymałość stropu nad ostatnią kondygnacją powinna być obliczona na obciążenie użytkowe co najmniej 200 kg na 1 m^2.

§34. Wszelkie schody wewnętrzne w budynkach mieszkalnych o 3 kondygnacjach i wyższych powinny być wykonane jako schody ogniotrwałe w znaczenu art. 214 i powinny łączyć się z piwnicami, mieszczącymi schron przeciwlotniczy.

§ 35. Konstrukcje dachów w budynkach, przeznaczonych do użytku publicznego, i w budynkach mieszkalnych, z wyjątkiem budynków, określonych w § 29 ust. (2), powinny być wykonane z żelazobetonu o grubości płyty co najmniej 8 cm albo z żelaza, przykrytego płytami z materiału niezapalnego o wytrzymałości na przebicie, odpowiadającej wytrzymałości płyty żelazobetonowej o grubości 8 cm.

§ 36. Zabrania się: 1) urządzania mieszkań w poddaszach w budynkach o dwóch kondygnacjach i wyższych, 2) budowy wykuszy, wykraczających poza linię zabudowania oraz 3) budowy gzymsów wysuniętych przed lice budynku więcej niż o 0,5 m.

§ 37. Dzielenie poddasz (strychów) na części poza podziałem murami ogniochronnymi, jest dozwolone tylko za pomocą przepierzeń przewiewnych z materiału niezapalnego, jak np. z siatki metalowej.

§ 38. Przy nachyleniu dachu poniżej 30° od poziomu, wysokość strychu użytkowego powinna wynosić co najmniej 0,60 m w najniższym miejscu.

Schrony przeciwlotnicze.

§ 39. Budynki mieszkalne nowowznoszone o kubaturze, przewyższającej 2.500 m^3 powinny posiadać schrony przeciwlotnicze, przeznaczone dla osób, zamieszkujących dany budynek.

§ 40. (1) Schrony określone w § 39, powinny być urządzane w piwnicach pod budynkiem lub całkowicie bądź częściowo pozabudynkiem i powinny posiadać stropy, obliczone na użytkowe obciążenie, wyrażone w kilogramach na 1 m^2 równające się iloczynowi 500 i liczby, oznaczającej ilość kondygnacji, znajdujących się nad schronem. Obciążenie to nie może być mniejsze niż1.500 kg na 1 m^2 i może nie przewyższać 2.500 kg na 1 m^2. W każdym wypadku grubość płyty żelbetowej stropu nie może być mniejsze niż 1.500 kg na 1 m^2 i może nie przewyższać 2.500 kg na 1 m^2. W każdym wypadku grubość płyty żelbetowej stropu nie może być mniejsza od 30 cm przy wytrzymałości walcowej betonu wynoszącej po 28 dniach co najmniej 220 kg na 1 cm^2. Zbrojenie płyty powinno być krzyżowe o oczkach nie większych niż 10 cm przy ilości zbrojenia co najmniej 100 kg na 1 m^3.

(2) Schron powinien posiadać dwa wejścia z przedsionkami, o powierzchni co najmniej 4 m^2 dla każdego przedsionka. Dojścia do schronu powinny być zabezpieczone stropami w ten sam sposób jak i schron. Jedno z wejść, mające służyć równocześnie, jako wyjście zapasowe, powinno prowadzić, gdy jest to możliwe, poza obręb terenu, narażonego na ewentualne zasypanie gruzem w przypadku zawalenia się budynku.

(3) Wysokość schronu powinna wynosić w świetle co najmniej 2,20 m.

(4) Powierzchnia schronu, z wyłączeniem przedsionków i urządzeń pomocniczych, powinna być obliczona w stosunku 1 m^2 na osobę, a pojemność w stosunku 3 m^3 powietrza na osobę. Przy obliczaniu powierzchni i pojemności schronu przyjmuje się 4 osoby na każde samoistne mieszkanie, a dla lokali, mieszczących hotele, pensjonaty, pokoje umeblowane itp. 60% ilości osób, na jaką lokale te są obliczone.

(5) W razie, gdy warunki, określone w ust. (4), nie mogą być zachowane, schron powinien być zaopatrzony w sztuczną wentylację.

(6) Schron powinien być gazoszczelny.

(7) W razie, gdy osiedle posiada wodociąg i kanalizację gminną, schron powinien być zaopatrzony w normalną instalację wodociągową i posiadać ustęp spłukiwany wodą, a w razie, gdy osiedle nie posiada wodociągu i kanalizacji gminnej, w schronie powinien być urządzony zbiornik na wodę i ustęp niespłukiwany, szczelnie zamykany.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 41. Przepisów rozporządzenia niniejszego nie stosuje się:

1) do budynków, wznoszonych na podstawie pozwoleń, udzielonych przed wejściem jego w życie,

2) do budynków, wznoszonych na podstawie pozwoleń udzielonych po wejściu w życie rozporządzenia niniejszego w przypadkach, gdy prośba o pozwolenie na budowę

zgłoszona została przed jego ogłoszeniem, a ponadto budowa została rozpoczęta w okresie co najwyżej jednego miesiąca od daty uzyskania pozwolenia na budowę,

3) do budynków kolejowych, określonych w art. 329 ust. (2).

§ 42. Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych może zwolnić poszczególne miejscowości od obowiązku stosowania przepisów rozporządzenia niniejszego. Zwolnienia mogą być udzielone na określony przeciąg czasu i mogą być cofnięte.

§ 43. Wykonanie rozporządzenia niniejszego porucza się Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Ministrowi Spraw Wojskowych oraz innym ministrom, stosownie do ich zakresu działania.

§ 44. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie:

1) na obszarze miast, wydzielonych z powiatowych związków samorządowych, a gdy chodzi o przepis, zawarty w § 17 ust. (1), również i na obszarach, określonych w tymże § 17 ust. (2) — z dniem 15 maja 1938 r.,

2) w innych miejscowościach — z dniem ogłoszenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych, działającego w porozumieniu z Ministrami Spraw Wojskowych i Skarbu, wykazów tych miejscowości we właściwych „Dziennikach Wojewódzkich".

A. BOJKO, Mgr. Praw

Ustalanie dochodu z nieruchomości

Naczelnym obowiązkiem władz skarbowych przy wymiarze podatku dochodowego jest oparcie wymiaru na materiale faktycznym tj. na danych uzyskanych z zeznań i wyjaśnień płatników, ksiąg gospodarczych i innych dowodów. Wyjątkowo tylko dopuszcza się stosowanie tzw. „norm średniej dochodowości", a mianowicie w razie rzeczywistej trudności w ustaleniu podstawy wymiaru na podstawie ścisłego materiału dowodowego.

Praktyka izb i urzędów skarbowych nie zawsze przestrzegała powyższej zasady. To też Ministerstwo Skarbu niejednokrotnie zwracało uwagę izb i urzędów skarbowych na konieczność ustalania dochodów z nieruchomości na podstawie materiału faktycznego, a nie na podstawie norm dochodowości. Stanowisko to znalazło już wyraz w okólniku z 8 lipca 1936 r. LD V 3721/1/36, w którym czytamy: „należy w każdym wypadku ustalać podstawy wymiaru drogą cyfrowego zestawienia przedkładanych dowodów za przychody i rozchody nieruchomości; jedynie w odniesieniu do budynków położonych w małych miastach i w gminach wiejskich, w wypadku niemożności ustalenia dochodu na podstawie ścisłych danych o przychodach i rozchodach, dopuszcza się stosowanie norm średniej dochodowości, które jednak wymagają uprzedniej aprobaty Ministerstwa Skarbu".

W roku podatkowym 1937 normy dochodowości stosowane były tylko do budynków mieszkalnych gospodarstw rolnych oraz do budynków czynszowych, zawierających nie więcej jak 20 izb.

W roku podatkowym 1938, — jak to wynika z zamieszczonego niżej okólnika z 4 kwietnia 1938 r. — Ministerstwo Skarbu zapowiada dalsze ograniczenie stosowania norm dochodowości, przy czym nakazuje ustalanie dochodów dla ogromnej większości budynków czynszowych na podstawie ścisłych danych dowodowych.

Wspomniany okólnik Min. Skarbu przewiduje jednolity tryb postępowania urzędów skarbowych przy ustalaniu dochodów z nieruchomości. Należy nadmienić, że tryb ten ma zastosowanie tylko do **nieruchomości, których właściciele nie prowadzą ksiąg handlowych lub gospodarczych (§ 80 rozp. wykon. do ordynacji podatk.) i to głównie do nieruchomości, zawierających nie więcej jak 12 izb.**

Ustalenie dochodów ze wspomnianych nieruchomości odbywać się będzie na podstawie specjalnych wykazów przychodów i wydatków, wypełnionych przez właścicieli, ich pełnomocników lub administratorów i dołączonych dowodów oraz posiadanych przez urzędy materiałów podatkowych.

Dla ustalenia podstaw amortyzacji nieruchomości i wysokości odpisów na zużycie urzędy skarbowe założą specjalne tabele amortyzacyjne, których wypełnianie należyć będzie do obowiązku urzędów.

Należy się spodziewać, że dokonany w powyższym trybie wymiar podatku odpowiadać będzie zasadom słuszności i sprawiedliwości.

OKÓLNIK

MINISTERSTWA SKARBU

z dnia 4 kwietnia 1938 r.

w sprawie ustalania dochodu z nieruchomości budynkowych

(Dzien. Urzęd. Min. Skarbu Nr 10/38 poz. 279).
L. D. V. 8390/1/38

Do wszystkich izb skarbowych, Urzędu Wojewódzkiego Śląskiego (Wydział Skarbowy) oraz wszystkich urzędów skarbowych

Dążąc stale do realizacji postulatu opierania wymiarów na materiale faktycznym, Ministerstwo Skarbu niejednokrotnie zwracało uwagę izb i urzędów skarbowych na konieczność ustalania dochodów, płynących z nieruchomości budynkowych, na podstawie ścisłego materiału dowodowego, a nie na podstawie norm dochodowości.

Wyrazem tego stanowiska było zatwierdzenie na 1937 r. podatkowy norm dochodowości budynków li tylko dla budynków mieszkalnych gospodarstw rolnych oraz dla budynków czynszowych o ilości izb nie przekraczającej 20.

W roku podatkowym 1938 stosowanie norm dochodowości budynków będzie przez Ministerstwo Skarbu jeszcze bardziej ograniczone, wobec czego należy się liczyć z koniecznością ustalania dochodów dla ogromnej większości budynków czynszowych na podstawie ścisłych danych dowodowych.

Celem ujednostajnienia trybu postępowania przy ustalaniu dochodów z tych nieruchomości, Ministerstwo Skarbu zarządza:

1) Urzędy skarbowe przystąpią już obecnie do ustalania dochodów z nieruchomości budynkowych, przy czym czynności te przeprowadzać będzie ten urząd skarbowy, w którego okręgu znajduje się nieruchomość i to bez względu na miejsce zamieszkania właściciela (i).

2) Celem ustalenia dochodów, urzędy skarbowe wezwą właścicieli (pełnomocników, administratorów) nieruchomości budynkowych, położonych w ich okręgach do wypełnienia formularzy wykazów przychodów i wydatków nieruchomości i bądź nadesłania tych wykazów wraz z dowodami, uzasadniającymi wykazane przychody i wydatki oraz odpisy na zużycie nieruchomości, bądź też do osobistego (lub za pośrednictwem pełnomocników, administratorów) przedłożenia wspomnianych wykazów w terminie dni 14 urzędowi skarbowemu. Osobistego stawiennictwa należy z reguły żądać w tych wszystkich przypadkach, gdy nie stoją ku temu na przeszkodzie względy komunikacyjne. Do wezwania należy dołączyć odpowiednie formularze.

3) Wezwania do wypełnienia i dostarczenia wykazów przychodów i wydatków należy kierować do wszystkich właścicieli (pełnomocników, administratorów) nieruchomości czynszowych, z wyłączeniem jedynie właścicieli (pełnomocników, administratorów) tych nieruchomości, w których ilość izb nie przekracza 12. W zależności jednak od miejscowych warunków wezwania te mogą być przesyłane nawet do właścicieli (pełnomocników, administratorów) nieruchomości czynszowych o mniejszej ilości izb, o ile poziom intelektualny płatników pozwala przypuszczać, że wypełnianie wykazów nie nastręczy im specjalnych trudności i że wykazy będą przez nich należycie wypełnione.

4) Wykaz przychodów i wydatków składa się: z arkusza ogólnego wykazu przychodów i wydatków oraz z arkuszy wkładkowych wzoru A i B, przeznaczonych: wzór A — na szczegółowy wykaz przychodów z nieruchomości oraz wzór B — na szczegółowy wykaz wydatków na remont nieruchomości.

W zależności od wielkości nieruchomości należy przy wysyłaniu wezwań o wypełnienie wykazów przychodów i wydatków, dołączać po jednym lub więcej arkuszy wkładkowych typu A i B.

5) Badanie dochodów z nieruchomości budynkowych polegać winno na skrupulatnym skontrolowaniu, wypełnionych przez właścicieli (pełnomocników, administratorów) nieruchomości wykazów przychodów i wydatków z nadsyłanymi lub przedłożonymi przez nich osobiście dowodami uzasadniającymi wysokość osiągniętych przychodów i poniesionych wydatków oraz z posiadanymi przez urząd materiałami podatkowymi.

Drogą badania należy ustalić czy:

a) wykazy przychodów i wydatków są należycie we wszystkich rubrykach przez płatnika wypełnione,

b) wysokość wykazanych przychodów zgodna jest z przedstawionymi przez płatnika dowodami i posiadanymi przez urząd materiałami,

c) wykazane wydatki poparte są odpowiednimi dowodami (z wyjątkiem wydatków na drobne pozycje, jak np. oświetlenie naftowe i wywóz śmieci w mniejszych nieruchomościach, koszt mioteł, piasku itp.),

d) potrącenie poszczególnych wydatków nie jest sprzeczne z przepisami ustawy o państwowym podatku dochodowym,

e) przedłożone dowody dotyczą badanej nieruchomości i czy nie wzbudzają uzasadnionych wątpliwości co do ich wiarygodności.

Ustalone w ten sposób kwoty przychodów i wydatków należy uwidocznić w wykazie ogólnym przychodów i wydatków oraz w arkuszach wkładkowych A i B w specjalnie na ten cel przeznaczonych rubrykach.

W przypadkach ustalenia przez urząd skarbowy przychodów nieruchomości w innej sumie niż to podał płatnik, wyeliminowania niektórych wydatków w ogóle, lub też ustalenia pewnych wydatków w innej wysokości niż to wynika z przedłożonego przez płatnika wykazu — należy każde odmienne ustalenie omówić i należycie uzasadnić w specjalnie na ten cel przeznaczonych rubrykach wykazu lub arkuszy władkowych.

6) Celem ustalenia podstaw amortyzacji nieruchomości budynkowych oraz wysokości odpisów na zużycie założą urzędy skarbowe dla badanych przez nie nieruchomości specjalne tabele amortyzacyjne.

Przy wypełnianiu tych tabel należy mieć na uwadze postanowienia okólników Ministerstwa Skarbu z dnia 18 listopada 1936 r. L. D. V. 24674/2/36 (Dz. Urz. Min. Sk. Nr 32, poz. 976) i 15 lipca 1937 r. L. D. V. 22116/2/37 (Dz. Urz. Min. Sk. Nr 19, poz. 664) oraz objaśnienia, podane w formularzu tabeli amortyzacyjnej.

Tabele należy założyć zasadniczo dla każdego właściciela nieruchomości, a jeżeli nieruchomość jest własnością kilku osób — dla każdego współwłaściciela oddzielnie. Tabele amortyzacyjne zakłada urząd raz jeden na szereg lat, aż do całkowitego zamortyzowania nieruchomości, bądź zmiany w osobie właściciela. W tym ostatnim przypadku sporządzać należy nowe tabele dla nabywców.

Tabele należy wypełniać na podstawie przedłożonych przez płatników dowodów (pkt. 2 niniejszego okólnika), stwierdzających bądź:

1) cenę nabycia nieruchomości,

2) koszty wybudowania nieruchomości,

3) szacunek nieruchomości przyjęty do wymiaru podatku spadkowego,

4) pierwszy po wybudowanu szacunek ubezpieczenia nieruchomości od ognia.

W razie nieprzedstawienia powyższych danych przez płatników, należy wydelegować urzędnika celem zebrania potrzebnych danych o cenie nabycia nieruchomości lub jej części przez obecnych właścicieli z ksiąg hipotecznych lub ustalić wartość szacunkową nieruchomości z urzędu przy współudziale biegłych.

Zaznacza się, że wypełnienie tabel amortyzacyjnych należy do obowiązków urzędu i nie mogą być one przerzucane na płatników.

7) Okoliczność przedłożenia przez płatnika dowodów na przychody i wydatki nieruchomości oraz dowodów stwierdzających wysokość odpisów na zużycie, jak również dokonanie kontroli tych dowodów, powinno być stwierdzone własnoręcznym podpisem urzędnika, przeprowadzającego badanie dochodów nieruchomości.

8) Wszystkie przedłożone przez płatników dowody powinny być im zwrócone. Celem uniknięcia jednak ewentualności przedstawienia tych samych dowodów na uzasadnienie poniesionych wydatków w innej nieruchomości lub w innym roku podatkowym, należy przed zwróceniem dowodów ostemplować je stemplem urzędu, stwierdzającym wykorzystanie ich dla celów ustalenia dochodu z nieruchomości.

9) Na podstawie wykazów przychodów i wydatków oraz arkuszy wkładkowych lit. B należy sporządzać informacje o osobach, które pobrały procenty, dokonały robót w danej nieruchomości, otrzymały wynagrodzenia itp. O sporządzeniu każdej informacji należy w odpowiednich rubrykach wykazu umieścić adnotację, z zaznaczeniem złożenia informacji do akt płatnika lub daty wysłania, Nr dziennika i urzędu, do którego informacja została wysłana.

10) Wypełnione w wyżej wskazany sposób wykazy przychodów i wydatków oraz tabele amortyzacyjne przechowuje się w urzędzie w kolejności miejscowości oraz ulic i numerów nieruchomości. Na podstawie tych wykazów należy wypełnić dla każdego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości przewidziane w § 234 i. p. karty dochodu z budynków, uwidoczniając w nich kwotę ustalonego ostatecznie dla danego płatnika dochodu, i bądź dołączyć karty te do akt wymiarowych podatku dochodowego płatników, zamieszkałych w tym samym okręgu, bądź też — w przypadkach gdy właściciel lub współwłaściciel nieruchomości zamieszkuje w innym okręgu wymiarowym — przesłać je urzędom skarbowym do wymiaru podatku dochodowego według miejsca zamieszkania płatnika.

O załączeniu do akt lub wysłaniu kart dochodu z budynków należy uczynić odpowiednią adnotację w wykazie przychodów i wydatków.

11) Gdy w postępowaniu wymiarowym lub odwoławczym dane uwidocznione w kartach dochodu z budynków okażą się niewystarczającymi dla opracowania wymiaru, udzielenia płatnikowi podstaw wymiaru lub załatwienia odwołań, urząd skarbowy sporządzi odpisy wykazu przychodów i rozchodów, arkuszy wkładkowych A i B oraz tabeli amortyzacyjnej i dołączy je do akt wymiarowych podatku dochodowego płatnika.

Jeżeli właściciele lub współwłaściciele nieruchomości zamieszkują w innych okręgach wymiarowych, sporządzanie odpisów i przesyłanie ich właściwym do wymiaru podatku dochodowego urzędom nastąpić winno dopiero po otrzymaniu odnośnego żądania ze strony zainteresowanego urzędu.

12) Nakład druków wykazów przychodów i wydatków, arkuszy wkładkowych A i B, tabel amortyzacyjnych oraz wezwań do przedłożenia wykazów został już zarządzony i w najbliższym czasie zostanie izbom skarbowym rozesłany.

13) Zarządzenie niniejsze nie dotyczy nieruchomości, których właściciele prowadzą księgi handlowe lub księgi gospodarcze właścicieli nieruchomości budynkowych (§ 80 rozp. wyk. do O. P.). Badanie dochodów tych nieruchomości przeprowadzać będą również urzędy, w których okręgu znajdują się nieruchomości, na podstawie prowadzonych ksiąg i w trybie przepisanym dla badania ksiąg handlowych i gospodarczych.

Dyrektor Departamentu.

(—) Dr Lubowicki.

JERZY KOENIGSTEIN
adwokat

Problem ubezpieczenia administratorów nieruchomości, jako pracowników umysłowych

Zatrudnienie u osoby drugiej ,jako jeden z zasadniczych warunków ubezpieczenia, oznacza, oczywiście poza wypadkami, w których praca opiera się na nominacji, — zatrudnienie oparte na umowie o cechach umowy o pracę. Takie zapatrywanie odpowiada normom Rozporządzenia Prezydenta Rzeczyposp. z 24 listopada 1927 r. o ubezpieczeniu pracowników umysłowych (art. 2 p. 1 i art. 14 cit.) z tym zastrzeżeniem, że praca nie musi być płatna.

Przedmiotem umowy o pracę jest praca sama, jako taka, a nie jej wyniki (w tym wypadku zachodziłaby umowa o dzieło). W konsekwencji tego pracodawcy służy możność udzielania pracownikowi poleceń co do rodzaju, czasu, miejsca i sposobu wykonywania pracy, o ile to nie sprzeciwia się umowie, ustawom i dobrym obyczajom. Taki sens nadaje umowie o pracę art. 448 kodeksu zobowiązań. Ograniczeń zaś zastrzeżonych w powyższym przepisie prawa co do zakresu zależności pracodawcy szukać będziemy przede wszystkim w nakazach i zakazach prawa, mających za zadanie zapewnienie pracownikom słusznych warunków płacy i pracy. Niektóre zaś normy zwyczajowe bądź stawia już, jako gotowe, kodeks zobowiązań, — bądź też wytwarza je w następstwie sama pisana litera prawa, — bądź też wreszcie rodzi je poczucie słuszności i wyniki doświadczenia w granicach nakazów ogólnej moralności. Tak więc zależność pracownika przy wykonywaniu przezeń pracy od pracodawcy jest w każdym razie rzeczą niewątpliwą, cechą odróżniającą umowę o pracę od innych umów pokrewnych mających za przedmiot zlecenie przez jedną osobie drugiej pewnych czynności i przyjęcie takiego zlecenia. Z umowy zlecenia (art. 502 kod. zob.) moment zależności osoby przyjmującej zlecenie od osoby zlecającej przynajmniej w pewnej mierze zupełnie wyeliminowanym również nie jest.

Wszakże różnica we względzie oceny momentu zależności między umową zlecenia a umową o pracę leży w tym, że przyjmujący zlecenie zależnym jest tylko o tyle, o ile zależność ta wynika z samej umowy. Poza tym jest on co do spełniania swych obowiązków niezależny.

Jaka jest zależność pełniącego usługi do osoby, na której rzecz one są spełniane — to w każdym poszczególnym wypadku ocenić należy na podstawie całokształtu stosunku prawnego, łączącego te dwie osoby. Samo więc tylko formalne określenie stanowiska osoby pełniącej usługi (jak np. nazwa administratora domu) — jeszcze rozmiaru zależności nie wyjaśnia.

Zazwyczaj właściciel nieruchomości aktem pełnomocnictwa upoważnia administratora do zarządzania nieruchomością, do prowadzenia meldunków osobiście lub przez osoby upoważnione, do wykonywania rozporządzeń władz pod osobistą i majątkową odpowiedzialnością, do zastępowania mocodawcy w sprawach podatkowych, do odbioru komornego, do przyjmowania i zwalniania dozorców, do prowadzenia wszelkich spraw z lokatorami we wszystkich instancjach sądowych i do udzielania substytucji adwokatom. Właścicielowi domu składa się zazwyczaj co pewien czas sprawozdania; co do mniejszych remontów decyduje sam administrator, co do większych zaś porozumiewa się z właścicielem. Takie administrowanie nieruchomością ma charakter samodzielnego zarządzenia. Sytuacja administratora nieruchomości nie wskazuje w takim wypadku na istnienie zależności służbowej. Celem wzajemnego stosunku jest w takim wypadku raczej spodziewany wynik pracy administratora — aniżeli jego praca sama.

Jakakolwiek nawet byłaby nazwa umowy stwarzającej ten stosunek, nie byłaby to umowa o pracę. Administrator w ten sposób regulujący swój stosunek z właścicielem nieruchomości nie podlega obowiązkowi ubezpieczenia, gdyż pracownikiem umysłowym nie jest (wyrok NTA. 1 rej. 6418/35).

Samo wszakże sporządzenie pełnomocnictwa nie wyklucza istnienia stosunku służbowego. Może on istnieć, chociażby stanowisko administratora było oparte na pełnomocnictwie. Nie każde pełnomocnictwo wyklucza bowiem istnienie zależności służbowej w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Prezydenta o ubezpieczeniu pracowników umysłowych. Sama wszakże osoba administratora dla pełni warunków do ubezpieczenia winna być zatrudniona. Tak wyjaśnił Najw. Tryb. Administracyjny w innej sprawie (LRej. 505/36). Orzekł przy tym Trybunał, że przykładowym tylko jest wyliczenie szeregu rodzajów zatrudnienia zawarte w przepisie art. 3-go cytowanego Rozporządzenia. Dalej wszakże iść nie można w tym rozumowaniu aniżeli

do stwierdzenia, że czynności spełniane przez administratora winny być jego głównym zajęciem i nie przynosić dochodu niższego, niż inne stałe czynności zarobkowe nie uzasadniające obowiązku ubezpieczenia. Wolnym natomiast jest administrator — traktowany nawet jako pracownik umysłowy — od stałego pełnienia pracy. Istnienie bowiem zatrudnienia może być nawet przygodne a nadto wystarczy, gdy pewna osoba, która zawarła umowę o pracę, — jest w każdym czasie gotowa do pełnienia usług. Polskie prawo pracy zna bowiem instytucję „gotowości do pracy“ i stawia ją narówni z pracą samą.

Kierując się tymi rozważaniami w każdym wypadku, gdy zaistnieje spór pomiędzy właścicielem nieruchomości a Zakładem Ubezpieczeń Społecznych o należne za administratora składki z tytułu koniecznego, zdaniem Zakładu, ubezpieczenia — przede wszystkim uważać będziemy całokształt istniejących w każdym oddzielnym wypadku stosunków (momentów natury faktycznej) za decydujący o rozstrzygnięciu takiego sporu w płaszczyźnie prawidłowego rozumowania prawniczego tu czytelnikom naszym przedstawionego.

Spłata wierzytelności hipotecznych listami zastawnymi

Art. 4 ust. 4 ustawy z 5 lutego 1938 r. o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych (patrz Nr 2 naszego czasopisma str. 5) upoważnił Ministra Skarbu do ustalania warunków i zasad spłat listami zastawnymi wierzytelności hipotecznych, których termin odroczenia wygasł z dniem 1 stycznia 1938 r.

Na podstawie powyższego upoważnienia ustawodawczego wydane zostało Rozporządzenie Ministra Skarbu z 2 maja 1938 r. (Dz. U. Nr 34, poz. 297), które ustala, jakimi listami zastawnymi można dokonywać spłat oraz po jakim kursie wierzyciele obowiązani są przyjmować listy zastawne na spłatę kapitału.

W myśl § 1 cyt. Rozporządzenia można dokonywać spłat wierzytelności hipotecznych jedynie listami zastawnymi następujących instytucyj:1) towarzystw kredytowych miejskich w Częstochowie, Kaliszu, Kielcach, Lublinie, Lwowie, Łodzi, Piotrkowie, Płocku, Poznaniu, Radomiu, Warszawie i Wilnie, 2) Towarzystwa Kredytowego Przemysłu Polskiego, 3) Akcyjnego Banku Hipotecznego we Lwowie, 4) Wileńskiego Banku Ziemskiego Spółki Akcyjnej i 5) 5½% listami zastawnymi Banku Gospodarstwa Krajowego.

Kurs, po którym wierzyciele obowiązani są przyjmować listy zastawne ustalony został według skali podanej w § 2 cyt. Rozporządzenia, w zależności od wartości giełdowej tych listów. Wartość giełdową listów zastawnych oblicza się na podstawie ostatniego przed dniem spłaty notowania na Giełdzie Pieniężnej w Warszawie, a w braku takiego notowania — na podstawie ostatniego przed dniem spłaty notowania na właściwej giełdzie pieniężnej prowincjonalnej. Listy zastawne winny być zaopatrzone we wszystkie kupony wraz z kuponem bieżącym.

Poniżej podajemy skalę, według której ustala się kurs listów zastawnych:

Wartość giełdowa listu zastawnego za zł 100 nominału	Kurs spłaty listu zastawnego o wartości nominalnej zł 100
od zł 45 do zł 47	zł 60
powyżej „ 47 „ „ 49	„ 62,50
„ „ 49 „ „ 51	„ 65
„ „ 51 „ „ 53	„ 67,50
„ „ 53 „ „ 55	„ 70
„ „ 55 „ „ 57	„ 72,50
„ „ 57 „ „ 59	„ 75
„ „ 59 „ „ 61	„ 77,50
„ „ 61 „ „ 63	„ 80
„ „ 63 „ „ 65	„ 82,50
„ „ 65 „ „ 67	„ 85
„ „ 67 „ „ 69	„ 87,50
„ „ 69 „ „ 71	„ 90
„ „ 71 „ „ 73	„ 92,50
„ „ 73 „ „ 75	„ 95
„ „ 75	„ 100

B.

OKÓLNIK*)
MINISTERSTWA SKARBU
z dnia 31 marca 1938 r.
L. D. V. 4935/1/38

w sprawie prawidłowego opracowywania i rostrzygania odwołań od wymiarów podatków oraz zażaleń

(Dzien. Urzęd. Min. Skarbu Nr 10/38 poz. 277).

Do

Panów Przewodniczących komisji odwoławczych, wszystkich izb skarbowych, Urzędu Wojewódzkiego Śląskiego (Wydział Skarbowy) oraz wszystkich urzędów skarbowych.

Z przeglądu orzecznictwa Najwyższego Trybunału Administracyjnego za ostatnie lata wynika, że stosunkowo znikoma ilość orzeczeń komisji odwoławczych oraz izb skarbowych uchylana była w postępowaniu kasacyjnym z powodu niewłaściwego stosowania materialnych przepisów podatkowych (orzeczenia uznane za niezgodne z prawem), natomiast przyczyną uchylenia przeważającej ilości orzeczeń było wadliwe stosowanie przepisów o postępowaniu, a więc nienależyte wyjaśnienie stanu faktycznego, nieprzeprowadzenie zaofiarowanych w odwołaniu dowodów, a przede wszystkim nierozprawienie się w orzeczeniu odwoławczym z istotnymi zarzutami odwołania.

Ministerstwo Skarbu zwraca przeto uwagę Panów Przewodniczących komisji odwoławczych oraz izb i urzędów skarbowych na konieczność starannego opracowywania odwołań pod względem proceduralnym. W szczególności — o ile chodzi o odwołania, w których zarzuty zostały należycie skonkretyzowane oraz poparte odpowiednimi dowodami — orzeczenia na odwołania nie mogą być redagowane szablonowo, lecz powinny rozprawiać się po kolei z każdym zarzutem oraz zawierać ocenę zaofiarowanych przez płatników dowodów. Niedopuszczalne jest ponadto zbyt szerokie i częste operowanie pojęciami tego rodzaju, jak „zarzuty gołosłowne", „złożone wyjaśnienia nie usunęły przedstawionych wątpliwości" lub t. p., lecz zawsze należy wskazać i uzasadnić, które mianowicie zarzuty i z jakich przyczyn uznane zostały za gołosłowne oraz które z wyjaśnień i z jakiego powodu nie usunęły wątpliwości władz wymiarowych lub odwoławczych.

Przytoczone wyżej zasady muszą być przestrzegane również przy załatwianiu wszelkiego rodzaju zażaleń na postanowienia urzędów skarbowych, w szczególności zaś zażaleń na postanowienia o odpowiedzialności za podatek (art. 127 — 135 O. P.).

Podając powyższe ogólne wytyczne i uwagi, Ministerstwo Skarbu wyraża przekonanie, iż same władze skarbowe I i II instancji dołożą wszelkich starań, aby uniknąć na przyszłość wadliwego opracowywania i rozstrzygania odwołań oraz zażaleń, co przyczyni się do wydatnego zmniejszenia się liczby skarg do N. T. A. i zażaleń w drodze nadzoru, a w dalszej konsekwencji pozwoli uniknąć nieproduktywnego tracenia czasu na wznawianie postępowania odwoławczego i ponowne rozpatrywanie tych samych odwołań i zażaleń.

Dyrektor Departamentu:
(—) Dr Lubowicki.

*) Okólnik niniejszy ma doniosłe znaczenie dla płatników, składających odwołania. W treści swej rozwija on zasady wyrażone w art. 112—116 Ordynacji Podatkowej o obowiązkach władzy odwoławczej przy rozstrzyganiu odwołań.

W sprawie przymusu zakładania anten zbiorowych

(Artykuł dyskusyjny).

Ogłoszony w Nr 4 naszego czasopisma okólnik Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 29 marca 1938 r. w sprawie podniesienia wyglądu osiedli zawiera przepis, dotyczący przymusowego zakładania anten wielopromiennych (zbiorowych) w budynkach, gdzie znajduje się więcej niż 10 aparatów odbiorczych radiowych.

Okólnik ten powołuje się, jako na podstawę prawną, na art. 338 Rozp. Prezydenta z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli.

Jeśli zanalizujemy wspomniany wyżej art. 338 Prawa budowlanego, dojdziemy do wniosku, że kwestia przymusowego zakładania anten zbiorowych budzi jednak — w świetle obowiązujących norm prawnych — pewne wątpliwości. Chodzi o to, że w myśl art. 338 właściwa władza może zakazać dokonywania wszelkich zmian w zewnętrznym wyglądzie budynków i ich części lub otoczenia, szczególnie przez umieszczenie szyldów reklamowych, jako też napisów, plakatów, obrazów, malowideł, szafek wystawowych itp., o ile te zmiany mogą spowodować zniekształcenie lub zeszpecenie ulicy, placu, wyglądu miejscowości albo krajobrazu; z tych samych względów władza może nakazać usunięcie urządzeń, wymienionych wyżej. Z powyższego wynika, że władza policyjno-budowlana może bądź zakazać zakładania nowych anten jednopromiennych, bądź też nakazać usunięcie istniejących anten poszczególnych lokatorów, **brak jest natomiast przepisu ustawowego, nakładającego na właściciela budynku obowiązek założenia anteny zbiorowej.**

Istotne wątpliwości budzi nadto kolportowana przez prasę codzienną informacja, jakoby zaka-

zane było rozkładanie kosztu założenia anteny na poszczególnych lokatorów.

W tym względzie mają zastosowanie nie przepisy Prawa budowlanego (które w tej materii milczy), lecz Kodeksu Zobowiązań.

Art. 381 Kod. Zob. stanowi zaś, że wolno lokatorowi nawet bez pozwolenia właściciela domu zaprowadzić w pomieszczeniu wynajętym radio (chybaby wynajmujący wykazał, że w danych okolicznościach instalacje takie zagrażają bezpieczeństwu nieruchomości), przy czym, o ile do wspomnianych instalacji potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, lokator może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

Z powyższego należało by wyprowadzić wniosek, że **właściciel domu jest uprawniony do żądania od lokatorów, aby partycypowali w wydatkach na założenie anteny zbiorowej,** albowiem urządzenie takiej anteny jest właśnie współdziałaniem ze strony wynajmującego, którego — w myśl art. 381 K. Z. może domagać się najemca za zwrotem kosztów.

Mgr. S. Stypiński.

Księgi gospodarcze dla właścicieli nieruchomości

§ 80 Rozporządzenia Ministra Skarbu z dnia 25 marca 1937 r. o wykonaniu ordynacji podatkowej (Dz. U. Nr 35 poz. 270) mówiąc o księgach gospodarczych dla właścicieli nieruchomości budynkowych, stanowi ogólnie, że księgi te powinny się składać z księgi kasy oraz księgi komornego, a w razie potrzeby należy prowadzić dodatkowo księgę dla rozrachunku z dłużnikami i wierzycielami oraz księgę weksli. Natomiast we wspomnianym przepisie, ani w innych przepisach niniejszego rozporządzenia nie znajdujemy postanowień, normujących szczegółowo sposób i zasady prowadzenia ksiąg gospodarczych dla właścicieli nieruchomości.

Ta poważna luka w ustawodawstwie wypełniona została okólnikiem Ministerstwa Skarbu z dnia 14 grudnia 1937 r. L. D. V Nr 121314/1/37, mocą którego Ministerstwo uznało opracowany przez Związek Księgowych w Polsce wzór księgi gospodarczej właścicieli nieruchomości budynkowych wraz z objaśnieniami — za odpowiadający przepisom § 80 cyt. wyżej rozporządzenia. Do okólnika załączono: 1) wzór księgi gospodarczej oraz 2) objaśnienia, zawierające zasady prowadzenia ksiąg gospodarczych dla właścicieli nieruchomości budynkowych.

Poniżej zamieszczamy pełny tekst drugiego załącznika, natomiast na tym miejscu podamy niektóre wyjaśnienia, dotyczące budowy samej księgi gospodarczej dla właścicieli nieruchomości. Przede wszystkim zaznaczyć należy, że oprócz ksiąg: kasy, komornego, akceptów, weksli i rozrachunków z wierzycielami i dłużnikami, przewidzianych w § 80 cyt. rozporządzenia, znajdujemy ponadto następujące wykazy i zestawienia: 1) podstawa amortyzacji, 2) zadłużenia, 3) tabela amortyzacyjna, 4) obliczenie strat i zysków za dany rok kalendarzowy, 5) zestawienie komornego oraz 6) obliczenie dochodu do opodatkowania.

„Podstawa amortyzacji" dzieli się na 9 kolumn: 1) data wpisu, 2) obszar placu, 3) wyszczególnienie budynków ze wskazaniem materiału (murowany, drewniany lub tzw. mur pruski) oraz przeznaczenie budynków (mieszkalny, gospodarczy, fabryczny), 4) rok wzniesienia budynku (lub części nowej budynku), 5) suma kosztów budowy, 6) data nabycia budynku lub części, 7) cena kupna nieruchomości lub wartość szacunkowa nieruchomości przyjęta za podstawę wymiaru podatku spadkowego (ze wskazaniem oddzielnie wartości placu), 8) wartość ubezpieczeniowa z roku następnego po nabyciu lub wybudowaniu (ze wskazaniem wartości fundamentu) oraz 9) wartość szacunkowa nieruchomości z okresu budowy lub nabycia ustalona przez biegłych.

W wykazie „zadłużenia" podać należy: 1) nazwę instytucji kredytowej lub nazwisko wierzyciela prywatnego, 2) formę kredytu, 3) sumę długu, 4) wysokość oprocentowania i 5) wysokość rat.

W „tabeli amortyzacyjnej" wskazać należy: 1) nazwę i rodzaj obiektu podlegającego amortyzacji, 2) rok nabycia lub wybudowania, 3) podstawę amortyzacji, 4) stopę amortyzacji oraz 5) kwotę rocznego odpisu za dany rok kalendarzowy.

„Obliczenie strat i zysków" składa się z rubryki: rozchody i przychody. W rubryce „rozchody" mieszczą się następujące pozycje: 1) woda, 2) centralne ogrzewanie, 3) oświetlenie i winda, 4) wywóz śmieci, opłaty kanałowe, kominiarze, porządki, 5) dozorca, 6) koszty administracyjne (administrator, rządca, meldunki), 7) remonty, naprawy, 8) ubezpieczenia, 9) drobne koszty, 10) podatki i świadczenia socjalne, 11) procenty (tu należy dołączyć oddzielny wykaz osób (firm) z adresami z podaniem wysokości wypłaconej każdej z nich kwoty). W przychodach wykazuje się wpływ z komornego i inne wpływy.

„Zestawienie komornego" zawiera: 1) zaległości komornego na początku roku, 2) należne komorne za rok bieżący, 3) wpływy komornego wciągu roku, 4) kwotę odpisowego komornego z tytułu nieściągalności lub innych przyczyn.

W „obliczeniu dochodu do opodatkowania" wskazać należy czysty zysk osiągnięty w danym roku, do którego dolicza się pozycje niepotrącalne w myśl ustawy o podatku dochodowym np. wartość użytkową mieszkania właściciela (jeżeli właściciel zamieszkuje we własnym domu) itp.

ab.

Zasady prowadzenia ksiąg gospodarczych dla właścicieli nieruchomości budynkowych*)

Księgi gospodarcze dla właścicieli nieruchomości budynkowych składają się z księgi kasy i księgi komornego prowadzonej według poszczególnych lokali.

Księga kasy powinna obejmować wszystkie obroty związane z wpływami eksploatacyjnymi nieruchomości. Wpłaty komornego na rachunek bieżący do Banków i P. K. O. należy przychodować w kasie pod datą otrzymania potwierdzenia wpłaty lub wyciągu. Weksle stanowiące pokrycie komornego przychoduje się narówni z gotowizną. W przypadkach dokonywania rozrachunku z lokatorami za komorne w formie otrzymanych naturalii lub świadczeń usług należy sumy podlegające rozrachunkowi wprowadzać do księgi kasy na przychód i rozchód. W tym przypadku na sumę otrzymaną wypisuje się kwit za komorne.

Obroty kasowe zarówno w przychodach jak i w rozchodach dzieli się na podlegające i niepodlegające opodatkowaniu. Ze względów porządkowych księga kasy została podzielona na 2 części, z których pierwsza obejmuje przychody, a druga rozchody.

Przy większej ilości weksli przyjmowanych na pokrycie komornego lub innych należności, podlegających opodatkowaniu może być prowadzona dla celów ewidencyjnych Księga Weksli. Weksli otrzymanych ze sprzedaży majątku i weksli gwarancyjnych przyjętych na zabezpieczenie płatności komornego przychodować ani w księdze kasy, ani też w księdze weksli nie należy.

Weksle protestowane powinny figurować jako saldo rachunku kasy i księgi weksli do chwili ich całkowitego pokrycia lub odpisania w końcu roku na straty. Częściowe spłaty odnotowuje się na wekslu lub tytule wykonawczym.

Weksle wysłane do inkasa należy wykazać w księdze weksli, jako posiadane i niezrealizowane.

W przypadkach wykupienia weksla protestowanego należy w księdze weksli uczynić dodatkową adnotację w uwagach czerwonym atramentem „protest', stawiając datę Księgi Kasowej.

Nieściągalne należności z tytułu weksli protestowanych powinny być w końcu roku spisane na straty, o czym należy sporządzić adnotację w uwagach (kol. 9).

Rozchody dzieli się na: a) rozchody potrącalne od przychodu podatkowego, oraz b) na rozchody niepotrącalne od przychodu podatkowego. Każda pozycja rozchodowa winna być poparta właściwym dowodem pisemnym osoby lub firmy świadczącej na rzecz właściciela nieruchomości, lub otrzymującej pokrycie należności w gotówce, czekach, wekslach lub akceptach.

Sumę akceptów wystawionych przez właściciela nieruchomości przychoduje się do kasy, jako pożyczkę w kolumnie obrotów niepodlegających opodatkowaniu.

Dowody rozchodowe należy przechowywać w oddzielnym segregatorze oznaczając kolorowym ołówkiem kolejny numer wpisu do księgi rozchodów kasowych. Dowody i rachunki regulowane częściowo — ratami należy przechowywać oddzielnie w alfabetycznym porządku według brzmienia osób i firm.

Na wydatki drobne można sporządzać dokumenty zastępcze w formie pokwitowania, wypisanego przez właściciela nieruchomości lub pracownika, który dokonał wydatku.

Księgę komornego należy prowadzić według poszczególnych lokali lub odnajętych obiektów.

Dla każdego lokalu powinna być założona oddzielna kartka, nie wyłączając lokali użytkowanych przez właściciela, krewnych, administratora lub oddanych bezpłatnie w myśl § 30 rozp. Ministra Skarbu z dnia 27 kwietnia 1936 r. w sprawie wykonania ustawy o państwowym podatku dochodowym (Dz. Ust. R. P. Nr 40, poz. 301).

Każda karta księgi komornego powinna się składać z części ewidencyjnej (opisowej) i konta rozrachunkowego.

W części opisowej należy wymienić: a) numer lokalu, ilość i rodzaj pomieszczeń przynależnych, oraz ich położenie, b) w domach podlegających ustawie o ochronie lokatorów komorne w obcej walucie z 1914 r. i suma w złotych po przerachowaniu (Dz. Ust. R. P. Nr 39 z dn. 11/4 — 1924 r. poz. 406); c) nazwisko i imię lub nazwę firmy — lokatora, z podaniem czasu wynajęcia lub ważności umowy; d) warunki najmu z rozbiciem na komorne zasadnicze i opłaty dodatkowe.

Przy zmianie lokatora lub warunków najmu należy dokonać nowego wpisu. Należy również czynić istotne adnotacje, mające wpływ na rozrachunek lub usprawiedliwiające zaległości z ubiegłych lat.

Konto rozrachunkowe lokalu powinno zawierać: a) obciążenie z tytułu zaległego komornego lub zobowiązanie z tytułu pobranego komornego w ub. okresach z góry, b) należne komorne za dany rok według poszczególnych miesięcy z uwzględnieniem okresów w którym lokal jest wolny — niezajęty, c) wszelkie regulacje gotówkowe lub wekslowe powinny być wpisywane chronologicznie według dat otrzymania, niezależnie czy regulacje następują całkowicie za okresy umowne czy też częściowo.

Właściciel nieruchomości może również dla własnych celów prowadzić dodatkowo księgę rozrachunków z wierzycielami i dłużnikami oraz księgę akceptów.

---

*) Powyższe „Zasady prowadzenia ksiąg gospodarczych dla właścicieli nieruchomości" stanowią załącznik Nr 2 do okólnika Min. Skarbu z dn. 14.XII.1937 r. L. D. V. 12314/1/37 (Dziennik Urzęd. Min. Skarbu Nr 33/37 poz. 942). (§ 80 rozp. Ministra Skarbu z dn. 25/3 1937 r. o wykonaniu ordynacji podatkowej Dz. Ust. R. P. Nr 35, poz. 270).

W księdze rozrachunków z wierzycielami i dłużnikami dla każdego kontrahenta należy otworzyć oddzielne konto. Przy mniejszych obrotach i niewielkiej ilości wierzycieli i dłużników można prowadzić jeden zbiorowy rachunek.

Księga Akceptów powinna obejmować sumy wydanych wierzycielom akceptów, oraz daty i sumy wykupionych lub zwróconych akceptów przy prolongowaniu.

W końcu roku wszystkie Księgi winny być zamknięte przez podsumowanie obrotów i wyprowadzenie w księgach: Kasy , Komornego, Akceptów, Weksli i Rozrachunków z wierzycielami i dłużnikami sald na następny rok.

Po zamknięciu kart Księgi Komornego należy dokonać szczegółowego zestawienia końcowych sum na specjalnym wykazie, wypisując kolejno wszystkich lokatorów w/g poszczególnych lokali. Końcowa suma w wykazie wpływów za komorne powinna odpowiadać sumie przychodów wykazanej w Księdze Kasowej z tego tytułu.

Poza tym powinno się prowadzić tabelę amortyzacyjną dla nieruchomości i ruchomości, podlegających amortyzacji.

Obliczenie strat i zysków dokonuje się na podstawie Księgi Kasy, zestawienia szczegółowego z Księgi Komornego oraz tabeli amortyzacyjnej.

—o—

Przegląd nowych książek

A. Bojko, Magister praw — **Kodeks Zobowiązań w świetle orzecznictwa.** Nakładem Księgarni Prawniczej w Warszawie, Senatorska 8.

P. Mgr. A. Bojko, autor kilku dzieł prawniczych, m. in. „Kodeksu Nieruchomości Miejskiej“ opracował w sposób systematyczny orzecznictwo sądowe do Kodeksu Zobowiązań, podając w swym zbiorze 265 tez, odnoszących się do poszczególnych artykułów Kodeksu, przy czym w wielu wypadkach tezy te uzupełniane są obszernymi fragmentami z uzasadnień wyroków.

Jako zasługę Autora, uznać należy nie tylko zebranie tak wielkiej ilości orzeczeń, rozrzuconych po różnych czasopismach prawniczych, ale i prawidłowa selekcja tych orzeczeń w zależności od ich wagi i doniosłości, jak również zręczne, przejrzyste usystematyzowanie ich pod odnośnymi artykułami Kodeksu.

Wspomniane właściwości pracy p. A. Bojki powodują, iż niezawodnie znajdzie ona należyte poparcie, zarówno wśród kół prawniczych, jak i wśród innych osób interesujących się zagadnieniami prawnymi, powstającymi na tle młodego jeszcze tworu ustawodawczego, jakim jest nasz Kodeks Zobowiązań.

Autor zapowiada, że orzeczenia sądowe, które ogłoszone zostaną w przyszłości, zawarte zostaną w następnych łamach tego pożytecznego wydawnictwa.

Praca zawiera szczegółowy skorowidz przedmiotowy, ułatwiający posługiwanie się materiałem.

Dr S. C.

Poradnia Prawna

1. **WPan Borys Rażba, Łuck.**

a) Ustawa z dnia 5 lutego 1938 r. o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych nie uchyliła mocy obowiązującej poprzedniej ustawy z dnia 29 marca 1933 r. Z powyższego wynika, że przepisy ustawy z r. 1933, które nie doznały odmiennego uregulowania w prawie późniejszym, obowiązują w dalszym ciągu. W szczególności dotyczy to odsetek od długów hipotecznych, których wysokość 5 od sta rocznie, jest nadal aktualna.

b) Art. 3 ustawy z dnia 5 lutego 1938 r. przewiduje, iż w sprawach o zapłatę wierzytelności hipotecznych sąd na wniosek dłużnika może udzielić ulgi w spłacie długu przez odroczenie terminu zapłaty długu w całości na okres do dnia 31 grudnia 1939 r. lub z rozłożeniem na raty na okres do dnia 31 grudnia 1943 r. Wniosek w przedmiocie odroczenia terminu zapłaty względnie rozłożenia na raty winien zgłosić dłużnik w trybie postępowania niespornego (incydentalnego), jeśli co do wierzytelności istnieje już tytuł wykonawczy; jeśli natomiast tytułu wykonawczego, zasądzającego wierzytelność jeszcze nie ma, dłużnik może wspomniany wniosek zgłosić w toku wszczętej przez wierzyciela sprawy o zasądzenie wierzytelności.

Ustawa nie przewiduje określonych terminów dla złożenia wniosku o odroczenie lub rozłożenie na raty, przeto wniosek taki może być zgłoszony zarówno przed, jak i po wszczęciu egzekucji przez wierzyciela. Ze względów czysto praktycznych wskazanym jest wystąpienie z wnioskiem przed wszczęciem egzekucji.

2. **WPan M. F-g, Warszawa.**

Władza policyjno-budowlana uprawniona jest na mocy art. 377 Prawa Budowlanego oraz art. 18 ustawy o ochr. lok. nakazać właścicielowi nieruchomości wykonanie remontów w mieszkaniu zajmowanym przez lokatora.

Zarządzenie władzy budowlanej nie przesądza przy tym, czyim kosztem mają być takie remonty wykonane i nie pozbawia właściciela do prawa regresu do lokatora, jeżeli umowa lub przepisy Kodeksu Zobowiązań przewidują, iż odnośne remonty są obowiązkiem najemcy.

Jak wyjaśnił Najw. Trybunał Admin. w wyroku z dn. 4/IX 1933 L. rej. 2304/31/2 władza budowlana obowiązana jest przed powzięciem zarządzenia, nakazującego wynajmującemu poczynienie napraw w poszczególnych mieszkaniach, ustalić, czy stwierdzone przez nią braki istotnie są dla

zdrowia lub bezpieczeństwa zamieszkałych w nich osób szkodliwe, czy też dotyczą one tylko większej lub mniejszej wygody w wykorzystaniu lokalu; albowiem tylko w pierwszym przypadku istnieje podstawa wkroczenia władzy.

WP. M. Bińkowski, Inowrocław.

Dokładne zorientowanie się w poruszonej przez WPana sprawie wymaga zaznajomienia się z treścią umowy, zawartej z dłużnikiem, z aktami sprawy sądowej itp., co rzecz jasna wykracza poza ramy Poradni Prawnej. Na tym miejscu możemy jedynie wyjaśnić, co następuje:

1) w myśl orzeczenia S. N. Nr C. II. 1246/33 ważna jest umowa, zawarta po wejściu w życie ustawy moratoryjnej z r. 1933 w przedmiocie ustalenia odsetek w wysokości ponad 6%,

2) niedopuszczalne jest natomiast poszukiwanie różnicy odsetek za czas, objęty prawomocnym wyrokiem sądowym, którym odsetki zasądzone zostały w niższej wysokości,

3) notarialne wezwanie do uiszczenia odsetek jest w świetle art. 5 nowej ustawy z 5 lutego 1938 r. zbędne,

4) od sumy zasądzonej, znajdującej się w egzekucji należą się odsetki ustawowe w wysokości 8 od sta rocznie.

Adw. S. C.

Z orzecznictwa sądowego

Przerachowanie wierzytelności hipotecznych.

1. Pogorszenie się sytuacji materialnej dłużnika w okresie czasu po zaciągnięciu pożyczki nie stanowi jeszcze ważnego w myśl ust. 3 § 11 rozp. o przerach. powodu do obniżenia wskazanej w § 5 czy 6 rozp. miary przerachowania wierzytelności hipotecznej z pożyczki, o ile nie zachodzą warunki, przewidziane w § 3, 6 rozp. o przerach., tj. o ile zastosowanie tej miary przerachowania nie grozi podkopaniem egzystencji gospodarczej dłużnika.

(S. N. 22.I.1937, C. I. 2425/36. Zb. Urzęd. 104/38).

---

2. Samo przerachowanie pretensji osobistej na sumę wyższą od przerachowania zabezpieczenia hipotecznego nie stanowi podstawy do wpisania nadwyżki w księdze wieczystej w postaci hipoteki ze stopniem po prawach, obciążających nieruchomość ze stopniem niższym od przerachowanej hipoteki; takie ujawnienie nadwyżki nie stanowi utworzenia nowej hipoteki.

(S. N. 12.II.1937, C. III. 421/35. Zb. Urzęd. 108/38).

Najem.

1. Przy ustalaniu komornego podstawowego według czynszu płaconego w czerwcu 1914 r. należy płaconą wówczas odrębnie należność za wodę wliczyć do sumy komornego.

(S. N. C. II. 397/37. 28.V.1937. Ruch Prawn. i Ekonom. Nr 1/38).

---

2. Umowa w przedmiocie zwolnienia przez lokatora mieszkania na rzecz innej osoby w zamian za wpłacenie przez nią pewnej sumy pieniężnej tytułem zwrotu poniesionych kosztów remontu mieszkania jest nieważne, gdyż przeprowadzenie przez lokatora remontu mieszkania nie jest tego rodzaju nakładem, który lokator mógł wycofać przy opuszczaniu mieszkania.

(S. N. C. I. 250/36. 10/XII.1936. Ruch Prawn. i Ekonom. Nr 4/37).

---

3. Odstąpienie od umowy najmu z powodu zalegania z czynszem może być złożone w pozwie o zwrot przedmiotu najmu. Nie zależy ono ani od oznaczania lokatorowi dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu, ani od wypowiedzenia umowy najmu.

(S. N. C. II. 313/37. 10.V.1937. Przegl. Pr. Adm. 1/38 — Prasa Prawn. 4/38).

---

4. Zarządca przymusowy domu czynszowego jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu lokatorowi, który popadł w zaległości czynszowe.

(S. N. C. II. 451/37. 8.VII.1937. Przegl. Pr. Adm. 1/38 — Prasa Prawn. 4/38).

DZIAŁ TECHNICZNO - BUDOWLANY

Inż. Archit. I. CWAJGIEL.

Procedura zatwierdzania projektów budynków mieszkalnych w Warszawie

Właściciel nieruchomości, nim przystąpi do budowy domu, powinien w pierwszym rzędzie zapoznać się z procedurą zatwierdzania projektów budowlanych. Każdy bowiem obiekt budowlany w Warszawie musi przede wszystkim na podstawie przedłożonego projektu zostać zatwierdzony przez odpowiednie władze budowlane.

Zatwierdzenie projektów oraz wydawanie pozwoleń na budowę i przebudowę wszelkich budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej należy w Warszawie do kompetencji Wydziału Nadzoru Budowlanego Zarządu Miejskiego, projekty zaś budynków przemysłowych zatwierdza w Warszawie Wydział Przemysłowy Zarządu Miejskiego.

Każdy projekt budowlany, poza tym, że musi być zgodny ze sztuką budowlaną i prawem budowlanym, musi najsampierw być uzgodniony z pra-

womocnym planem zabudowania miasta. Jest to konieczne z tego względu, że opracowany plan zabudowy miasta przewiduje dla każdej strefy inny sposób zabudowy działek, a więc zabudowę zwartą, tj. domy frontowe tworzą jeden nieprzerywany szereg jak w śródmieściu, czy też zabudowę grupową, tzn. po dwa lub cztery domy tworzące jeden kompleks budowlany, albo też zabudowę luźną, tj. domy oddzielnie stojące, jak w dzielnicach willowych. Poza tym prawomocny plan zabudowy określa dokładnie liczbę kondygnacyj, a więc ilość pięter, których przekraczać nie wolno, oprócz tego wskazuje jakie działki zostaną obcięte przez ewentualne zamierzone poszerzenie ulicy lub nawet całe zajęte pod projektowaną nową ulicę, a więc o jaką część dane posesje zostaną obkrojone względnie czy wogóle są zdatne do zabudowy.

Z tych powodów należy jeszcze przed wstępnym nawet opracowaniem projektu budowli zasięgnąć przede wszystkim informacyj w Dziale Regulacyj i Pomiarów Zarządu Miejskiego, jaki sposób zabudowy (zwarty, grupowy czy luźny), jaką intensywność zabudowy (dopuszczalny procent zabudowy w stosunku do placu) oraz jaką najwyższą dopuszczalną wysokość zabudowy (ilość pięter) przewiduje prawomocny plan zabudowania dla danej nieruchomości.

Po otrzymaniu zadawalającej odpowiedzi w sprawie zabudowy danej posesji należy zamówić w Dziale Regulacji kopię planu sytuacyjnego tej nieruchomości, o ile plan taki jest w jego posiadaniu, w przeciwnym razie trzeba sporządzić plan sytuacyjny tej posesji przez mierniczego przysięgłego.

Plan ten poświadczony przez Dział Regulacji, z zaznaczoną linią regulacyjną względnie i zabudowy, służy za podstawę do sporządzenia projektu budowli.

Przed dokładnym opracowaniem projektu powinno się jeszcze zbadać wytrzymałość gruntu, na którym budynek ma stanąć, przez próbne obciążenie gruntu, względnie przy pomocy wierceń próbnych.

Mając powyższe dane, może projektodawca przystąpić do zupełnego już sporządzenia projektu i wykonania kompletnych obliczeń statycznych poszczególnych konstrukcyj budowli, przy czym powinien połączyć życzenia właściciela budowy z wymogami przepisów budowlanych. W pierwszym rzędzie należy uwzględnić ostatnio ogłoszone rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej *), w myśl którego każdy nowowzniesiony budynek mieszkalny o kubaturze ponad 2.500 m sześc. musi posiadać w piwnicach pod budynkiem lub całkowicie, bądź częściowo poza budynkiem schron przeciwlotniczy dla swoich mieszkańców. Poza tym budynek wysokości 5 kondygnacji lub więcej, względnie wyższy od 16 m nie może już być konstrukcji ceglanej, ale szkieletowej — żelazo-betonowej albo żelaznej. Wreszcie według tego rozporządzenia dachy muszą być wykonane już nie z drzewa, ale z płyty żelazo-betonowej, względnie z żelaza, przykrytego płytami niezapalnymi.

Projekt całkowicie wykończony, oprawiony i pomalowany według materiałów, w 2-ch jednakowych egzemplarzach, na przepisowych formatach czyli sekcjach, podpisany przez uprawnionego inżyniera i właściciela budowy, wraz z podaniem i odpowiednimi załącznikami składa się celem zatwierdzenia do Wydziału Nadzoru Budowlanego — przez Dział Regulacji i Pomiarów — który załącza swą opinię za odnośną opłatą.

Po nadejściu projektu wraz z opinią Działu Regulacji do Wydziału Nadzoru Budowlanego wnosi się do Kasy Miejskiej opłatę — w zależności od ilości sekcyj — za zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na budowę.

Projekt rozpatrzony przez danego Inspektora Budowlanego Okręgowego w wypadku przychylnej opinii, względnie po dokonaniu odpowiednich poprawek zostaje zatwierdzony. Zatwierdzenie projektu w myśl przepisów budowlanych nie może trwać dłużej niż sześć tygodni.

Od nieprzychylnej decyzji Wydziału Nadzoru Budowlanego w Warszawie można odwołać się do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, niektóre zaś sprawy, jak przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy, uzależnione są przede wszystkim od decyzji Ministerstwa.

Udzielone pozwolenie na budowę w myśl art. 351 Prawa Budowlanego traci swą ważność, jeżeli w przeciągu dwu lat nie rozpoczęto robót, względnie po rozpoczęciu — przerwano je przez dwa lata.

*) tekst tego rozporządzenia zamieszczamy na str. 2 niniejszego numeru.

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych

z dnia 16 marca 1938 r.

o sposobie odgradzania posiadłości i działek

(Dziennik Ustaw Nr 21/38 poz. 182).

Na podstawie art. 408 pkt 13 oraz art. 416 ust. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr 23, poz. 202), w brzmieniu ustawy z dnia 14 lipca 1936 r. (Dz. U. R. P. Nr 56, poz. 405) zarządzam co następuje:

I. Ogrodzenia w miastach i osiedlach, w których obowiązują przepisy policyjno-budowlane dla gmin miejskich.

§ 1. (1) Poszczególne posiadłości i działki powinny być odgraniczone od ulic, dróg publicznych oraz placów publicznych ogrodzeniem przewiewnym o wysokości nie przekraczającej 2,5 m.

(2) Ogrodzenie, z wyjątkiem przypadków, przewidzianych niżej w § 2, może być wykonane w postaci niskiego krawężnika lub poziomych prętów metalowych, bądź barier drewnianych albo zastąpione przez żywopłot czy inne założenie ogrodnicze.

(3) W przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, władza, powołana do udzielenia pozwolenia na budowę, może zezwolić na zastosowanie ogrodzenia pełnego, o wysokości przez nią określonej.

§ 2. (1) Przy głównych arteriach komunikacyjnych, biegnących szlakiem dróg państwowych i wojewódzkich, powinno być stosowane lekkie ogrodzenie bez podmurówki, dające się łatwo usunąć.

(2) W przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, władza, powołana do udzielenia pozwolenia na budowę, może zezwolić na odstępstwa od przepisu zawartego w ust. (1).

§ 3. (1) Wysokość podmurówki ogrodzenia nie może przekraczać 1 m.

(2) Podmurówka i inne murowane części ogrodzenia powinny być wykonane z kamienia w stanie naturalnym lub obrobionym po kamieniarsku, z betonu, zacieranego na mokro i w ogóle z kamienia sztucznego albo z cegły.

(3) Podmurówka i inne murowane części ogrodzenia z cegły powinny być wykonane z trwałej cegły lub otynkowane albo wyłożone kamieniem w stanie naturalnym, łupanym, bądź obrobionym po kamieniarsku, albo licówką.

(4) Malowanie podmurówki i innych części murowanych ogrodzenia, wykonanych z kamienia naturalnego lub wyłożonych trwałą licówką, jest zabronione.

(5) Przy zastosowaniu zabarwienia otynkowanych części ogrodzenia należy je uskuteczniać przez wmieszanie farby do zaprawy.

§ 4. (1) Metalowe części ogrodzenia należy grafitować lub malować w barwach ciemnych, jak kolor grafitu, ciemnogranatowy, ciemnozielony itp. — o ile te części nie są wykonane z metalu nierdzewiejącego, albo ich powierzchnie nie są utrwalone przez złocenie w ogniu lub w inny odpowiedni sposób.

(2) Ogrodzenie z drzewa powinno być wykonane ze sztachet heblowanych i pomalowane olejno lub inną trwałą farbą na kolor, harmonizujący z krajobrazem oraz z kolorem sąsiednich ogrodzeń i budynków, o ile kolor ten nie szpeci otoczenia.

(3) W przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, władza powołana do udzielenia pozwolenia na budowę, może pozwolić na odstępstwa od przepisów ust. (1) i (2), a w szczególności — na pozostawienie drzewa w ogrodzeniu w kolorze naturalnym, ewentualnie z zastrzeżeniem pewnych warunków.

§ 5. (1) Ogrodzenie i odgraniczenie, o których mowa w § 1 ust. (1) i (2), powinny być wykonane w jednakowej wysokości i o jednolitym typie dla ulicy, drogi lub placu albo ich części, przedstawiających element, wyraźnie wyodrębniający się z całości, poza tym powinny odpowiadać charakterowi otoczenia i nie powinny powodować zeszpecenia otoczenia albo krajobrazu.

(2) Sposób budowy, zarys, kolor oraz wysokość ogrodzenia, o ile nie zostały ustalone w prawomocnym planie zabudowania, ustala dla całej ulicy, drogi lub placu albo ich pewnego odcinka właściwa władza policyjno-budowlana, określona w art. 385, 388 lub 389 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli.

§ 6. (1) Niezabudowane place budowlane za zgodą władzy, określonej w art. 385, 388 lub 389 powołanego w § 5 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej, mogą być odgraniczone od ulicy prowizorycznym pełnym ogrodzeniem z drzewa o wysokości, wynoszącej co najmniej 1,8 m i co najwyżej 2,5 m.

(2) Ogrodzenia, o których mowa wyżej w ust. (1), powinny odpowiadać warunkom, określonym w § 4.

(3) Nad ogrodzeniem może być zastosowane zabezpieczenie z drutu, umieszczone nie niżej, niż na wysokości 2 m ponad poziomem chodnika, a gdy nie ma chodnika, ponad poziomem otaczającego terenu. Władza może zażądać umieszczenia takiego zabezpieczenia w sposób niewidoczny od strony arterii komunikacyjnej lub placu publicznego.

§ 7. Bramy i furtki w ogrodzeniach powinny być otwierane w kierunku nieruchomości lub działek.

§ 8. (1) Ogrodzenia pomiędzy poszczególnymi posiadłościami i działkami powinny być przewiewne, o wysokości, nie przekraczającej 2.50 m.

(2) W razie, gdy ogrodzenie jest wzniesione na podmurówce, wysokość podmurówki nie może przekraczać 1 m.

(3) Nad ogrodzeniem może być urządzone zabezpieczenie z drutu, umieszczone nie niżej, jak 2 m nad poziomem terenu.

(4) Części ogrodzenia, widoczne z ulic, dróg, placów publicznych i szlaków turystycznych, powinny być dostosowane pod względem konstrukcji i wyglądu do ogrodzenia przy tych ulicach, placach i drogach.

§ 9. Zabrania się budowania ogrodzeń w sposób, zagrażający bezpieczeństwu życia i zdrowia ludzkiego oraz zwierząt domowych. W szczególności, zabrania się pokrywania powierzchni murowanych części ogrodzeń — bitym szkłem.

III. Przepisy końcowe.

§ 18. (1) Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia *).

---

*) tj. 31 marca 1938 r.

(2) Z dniem tym tracą moc obowiązującą przepisy sprzeczne z przepisami tego rozporządzenia.

(3) Przepisy niniejszego rozporządzenia nie mają zastosowania do nieruchomości państwowych, kolejowych oraz użytkowanych przez władze wojskowe.

§ 19. (1) Istniejące ogrodzenia, z wyjątkiem przypadków, określonych niżej w ust. (2), powinny być dostosowane do przepisów rozporządzenia niniejszego:

a) ogrodzenia na posiadłościach i działkach zabudowanych: w gminach miejskich — w 2 lata, w gminach wiejskich — w 3 lata od dnia ogłoszenia rozporządzenia niniejszego;

b) ogrodzenia na posiadłościach i działkach niezabudowanych — w 3 lata od tejże daty.

(2) Ogrodzenia, wzniesione po dniu 1 stycznia 1935 r., powinny być dostosowane do przepisów rozporządzenia niniejszego w 5 lat od dnia jego ogłoszenia.

KRONIKA

Wygaśnięcie moratorium hipotecznego.

Z dniem 1 czerwca 1938 r. upłynął ostateczny termin moratorium dla długów hipotecznych, powstałych przed dniem 1 lipca 1932 r. Do końca 1939 r. dłużnicy hipoteczni będą jednak mogli spłacać swoje zobowiązania listami zastawnymi towarzystw kredytowych miejskich według kursu ustalonego Rozporządzeniem Ministra Skarbu z 2 maja 1938 r., o czym piszemy na str. 11 niniejszego numeru.

Obniżenie opłat stemplowych od przeniesienia własności nieruchomości.

Ustawa z dnia 28 kwietnia 1938 r. ogłoszona w Nr 32 Dziennika Ustaw poz 276 przewiduje obniżenie 4%-wej stawki opłaty stemplowej od pism, stwierdzających umowę o nabycie nieruchomości do 1%, przy czym uzależnia stosowanie tej zniżki od następujących warunków: 1) aby pismo wspomniane było sporządzone w okresie od 14 maja 1938 r. do końca 1940 r., 2) aby podstawa wymiaru opłaty stemplowej nie przewyższała 25000 zł i 3) aby przedstawiono zaświadczenie zarządu miejskiego lub gminnego, stwierdzające, że dana nieruchomość nie znajduje się w obrębie granic ochrony sanitarnej uzdrowiska uznanego za posiadające charakter użyteczności publicznej oraz nie jest objęta prawomocnym planem zabudowania. Jeśli podstawa wymiaru nie przewyższa 10.000 zł stawka ulgowa wynosi 1%, jeśli zaś podstawa wymiaru przekracza 10.000 zł wymierza się od sumy 10.000 zł 1%, zaś od nadwyżki 4%.

Projekt zmiany podstawy wymiaru podatku od nieruchomości.

Izba Skarbowa Grodzka w Warszawie rozesłała do Urzędów skarbowych okólnik w sprawie zmiany podstaw co do określenia podatku od nieruchomości. Okólnik ten wprowadza istotne zmiany w dotychczasowej praktyce. Podczas gdy dotychczas przyjmowano za podstawę wymiaru tylko sumę przychodu gotówkowego z tytułu najmu z poprzedzającego roku, obecnie do sumy tej mają być doliczone poniesione przez lokatorów koszty remontów i inwestycji dokonanych w lokalu, koszty od ubezpieczenia szyb wystawowych itp. W związku z tym stowarzyszenia właścicieli nieruchomości, istniejące w Warszawie złożyły memoriał do Ministra Skarbu.

Podstawa wymiaru podatku od nieruchomości.

W związku z watpliwościami przy ustalaniu podstawy wymiaru podatku od nieruchomości (art. 6 ust. 3 i 4 Dekretu Prez. z 14.VII.1936 r. Dz. U. Nr 3, poz. 14) Ministerstwo Skarbu okólnikiem z dnia 18 marca 1938 r. L. D. V. 4309/3/38 wyjaśniło, że: 1) dla nieruchomości, które zajmowane są przez właścicieli lub oddane są osobom trzecim do bezpłatnego używania, podstawę wymiaru stanowi wartość czynszowa, ustalana w wysokości czynszu, jaki by właściciel uzyskał w razie wynajęcia lub wydzierżawienia nieruchomości, 2) dla nieruchomości zajmowanych przez właścicieli (lub oddanych do bezpłatnego używania), dla których nie można ustalić podstawy wymiaru według wartości czynszowej. a to ze względu na specyficzny charakter użytkowania, np. nieruchomość fabryczna, parcela budowlana — za podstawę wymiaru przyjmuje się: a) dla budynków (wraz z budowlami ubocznymi, podwórzami i placami) — 5% ich wartości obiegowej, b) dla innych gruntów niezabudowanych (np. parki) — 3% ich wartości obiegowej.

Potrącalność straty, wynikłej wskutek zburzenia starego budynku.

Ministerstwo Skarbu podało do wiadomości treść jednego z ostatnich wyroków Najw. Trybunału Administracyjnego z 26.I.1938 l. rej. 10528/34, w którym N. T. A. orzekł, iż strata, poniesiona skutkiem zburzenia budynku drewnianego niezamortyzowanego i zastąpienia go nowym murowanym jest w myśl art. 6 ustawy o pod. dochodowym potrącalna z przychodu.

Kalendarz podatkowy na czerwiec 1938 r.

Do 7 czerwca 1938 r. — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłaconych przez służbodawcę w maju 1938 r.

Do 30 czerwca 1938 r. — I rata podatku od nieruchomości.

Nadto płatne są zaległości odroczone lub rozłożone na raty z terminami płatności w czerwcu 1938 r. oraz podatki na które płatnicy otrzymali nakazy płatnicze z terminem płatności w czerwcu 1938 r.

Od Wydawnictwa

Czyniąc zadość życzeniom wielu właścicieli nieruchomości, zaprowadziliśmy w naszym czesopiśmie specjalny dział

Kupno-Sprzedaż Nieruchomości i Sum Hipotecznych

Ogłoszenia większe w sprawie kupna-sprzedaży nieruchomości i sum hipotecznych są przyjmowane po cenie ulgowej z 50% rabatem, drobne po 20 gr za wyraz.
Administracja czynna w godzinach 9—19.

Administrację domu za pożyczkę przyjmę. Referencje pierwszorzędne. Oferty składać do Administracji „Nieruchomość miejska" sub. „Solidność".

Dom w śródmieściu, dochód 40.000 rocznie, możliwość zaciągnięcia pożyczki cena w stosunku 12%. Oferty do Administracji pod „Ajm"

Piętrowy dom na przedmieściu o dochodzie do 400 zł miesięcznie poszukiwany. Wpłacę gotówką 20.000 zł. Oferty do Administracji „Nieruchomość miejska" pod „H. S.".

Dom nowy luksus marmury, winda, dzielnica Powiśle, dochód 48.000 rocznie K. K. O. 50.000, całość lub połowę polecam. Oferty do Administracji pod „Ajm"

Dom nowocześnie zbudowany, lokale dwupokojowe z łazienkami, kapitalna budowa dochód 20.000 nagle sprzedam 150 000 przymusowy wyjazd z kraju. Oferty do Administracji pod „Szybko".

Dom nowy Mokotów—Puławska, dochód 11.500, K.K.O. 10.000, dopłata 105.000. Oferty do Administracji pod „Ajm".

Kupię dom w Mokotowie, gotówki posiadam 80.000, przyjmę zobowiązania. Oferty do Administracji pod „Ż R."

Dom komfortowy Saska Kępa, marmury, centralne ogrzewanie, budowa masywna, dochód 19.800, cena 200.000. Oferty do Administracji pod „Ajm".

Dom Mokotów 4 kondygnacje, nowy, solidnej budowy, 35.000 Banku, 19.000 dochodu sprzedam. Oferty do Administracji pod „K".

Dom przedwojenny, dochód 33.000, Tow. 100.000, dopłata 175 000. Oferty do Administracji pod „Ajm".

Place-Mokotów, nowa parcelacja, willowe oraz zwarta budowa obok Puławskiej, od 500 metrów, częściowo uzbrojony. Oferty do Administracji pod „Sprzedam".

Cały szereg różnych okazyjnych objektów całych jak w różnych częściach oraz place polecam. Oferty do Administracji pod „Ajm".

Dom kupię solidnej budowy, przedwojenny, gotówką wpłacę 500.000. Oferty do Administracji pod „Budowlany".

Dom nowy, bliski Mokotów, sprzedam okazyjnie, gotówki 100,000, Bank 20.000. Oferty do Administracji pod „Pilnie".

Dom trzypiętrowy przy Krakowskiem, dochód 12.000 cena 80.000, drugi Praga trzypiętrowy nowy, dochód 16,200 cena 95,000 — oraz wielki wybór Mokotów, Ochota, Grochów, Saska Kępa, Żoliborz, Bielany polecam. Oferty do Administracji pod „S".

Dom czteropiętrowy nowy przy Chłodnej, lokale do czterech pokoi, centralne ogrzewanie, dochód 24.000, gotówka 112.000. Pilne. Oferty do Administracji pod „Chłodna".

Dom czteropiętrowy, Powiśle, dochód 20 000 — placu 6.000 metrów rozparcelowanego na 9 działek, sprzedam całość 200.000— gotówki 130.000. Oferty do Administracji pod „od zaraz".

Dom dwupiętrowy, okolica Leszna, front do budowy, dochód 6 000. Cena 50.000. Oferty do Administracji pod „J".

Dom czteropiętrowy przy Marszałkowskiej sprzedam, Towarzystwo 160 000, gotówki 360.000, dochód 48.000. Oferty do Administracji pod „Ładny".

Ceny ogłoszeń: Cała str. (wym. 250×160 mm)—300 zł.; 1/2 str.—160 zł.; 1/4 str.—85 zł.; 1/8 str.—45 zł.; 1/16 str. 25 zł

Redaktor odpowiedzialny — **S. Cypin.** Wydawca — **H. Wajner.**

Drukarnia „SIŁA", Warszawa, Towarowa 2/4, tel.: 3-34-86 i 3-34-87.